

Association des copropriétaires  
**de la résidence RIVOLI**  
49 rue Emile Claus  
**1050 - BRUXELLES**  
N° BCE : 850 805 311



C/O Lamy Belgium sa  
**Agence d'Uccle**  
21/23 rue Basse  
**1180 - UCCLE**  
N° BCE : 0430 800 556

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30/10/2015 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

**Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion tenue le 29/09/2015.**

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. Projet de règlement d'ordre intérieur des commerces
4. Projet de courrier « proposition confidentielle de conciliation dans le cadre de l'expertise judiciaire »
5. Galerie Hufkens : lettre architecte sur la stabilité.
6. Devis opérateurs de porte SD LIFT (ascensoriste)
7. Devis séparation des gaines SD LIFT (ascensoriste)
8. Devis ISB échangeur eau chaude sanitaire, Ballon tampon, compteur intégrateur, vase d'expansion, calorifuges.
9. Devis ISB système de régulation.
10. Devis « entretien de la ventilation parking »

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, qui doit être copropriétaire

**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

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

1

**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.

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

Coordonnées du débiteur	Procédure en cours	Solde à ce jour
ELIAS GHEBRIL	N'est plus propriétaire au RIVOLI mais un autre lot a été saisi. Déjà saisi par un autre créancier, qui doit diligenter la procédure en désignation de notaire. La saisie de l'autre créancier (Bruxelles Propreté) est venue à échéance et n'a pas été revalidée. Ce qui a permis à la copropriété de transcrire elle-même une saisie (on ne peut transcrire qu'une seule saisie sur un immeuble). La requête en désignation de notaire a été déposée devant le juge des saisies, qui a demandé de réactualiser le certificat hypothécaire et la matrice cadastrale, ce qui a été fait. L'ordonnance de désignation de notaire doit nous parvenir incessamment. Rappelons que Mr ELIAS est nu-propriétaire du bien saisi. On continue à récupérer petit à petit par tranche de 400 €. Dernier versement en date du 9 septembre 2015.	7.475,63
MANG THOMAS TRADING SPRL	Jugement du 27/06/2013 signifié le 01/08/2013. 500,00 € payés le 14/08/2013. L'exécution forcée se poursuit. Une saisie immobilière a été réalisée et transcrite sur base du jugement du 27/06/2013. Cependant, de nouvelles dettes s'accumulent (les paiements s'imputent sur les arriérés les plus anciens) de sorte qu'une nouvelle procédure de récupération est en cours. La dernière récupération date de mars 2015 pour un montant de 350 €.	5.173,28
GRATADOU	Nous avons récupéré 4287,62 € en date du 16 juillet 2015.	1.098,33
MASIKAP SPRL	Jugement du 25/06/2013. Exécution forcée en cours (saisie immobilière). La faillite de MASIKAP a été prononcée le 30/09/2013. Une déclaration de créance a été déposée au greffe des faillites et communiquée au curateur Me BERMOND. Le commerce a été vendu. Une déclaration de créance a été faite en date du 4 décembre 2014.	22.848,36
Monsieur et Madame PABIS COGNEAU	Mise en demeure adressée le 05/09/2013. En attente d'instruction quant à la signification de la citation, si nécessaire. Un jugement a été prononcé le 10/12/2013 à hauteur de 2.791,58 € en principal. Il a été signifié le 25/06/2014. Seul un paiement de 1.500 € est intervenu et de nouveaux arriérés voient le jour, justifiant l'engagement d'une nouvelle assignation en paiement. En parallèle l'exécution forcée se poursuit par l'huissier de justice. Le plan d'apurement n'est pas respecté ce dossier sera donc relancé. Nous avons reçu un dernier versement en date du 6 janvier 2015.	2.966,83
POPOROS BASILE	Ces propriétaires habitent Lubumbashi, ce qui n'aide pas en terme de communication. Il va de soi qu'il va falloir les assigner.	3.692,24
Monsieur TAROMA NOVERO et Mme BATAKAN OBLIGADO	Jugement du 25/06/2013. Signification du 01/08/2013. L'arriéré a alors été acquitté. Une nouvelle procédure a ensuite été à nouveau diligentée et un jugement prononcé le 20/05/2014. Il a été signifié le 16/08/2014. Une procédure de saisie immobilière est en cours (mais il est probable que le curateur BERMOND, dans le cadre du dossier MASIKAP, ait déjà placé des hypothèques). Le commerce serait en passe de se vendre, nous informerons bien entendu de la retenue au niveau du notaire, en espérant qu'il n'y ait pas d'autres créanciers. Instruction a été donnée à l'huissier de saisir les lots en date du 4 septembre 2015.	12.580,27

WIN IMMO SPRL	Jugements des 17/04/2012 et 28/05/2013. Saisie immobilière réalisée. Désignation d'un notaire en cours. Il est difficile de résumer ce dossier en quelques lignes. Un notaire a effectivement été désigné par le juge de saisies, et WIN IMMO a fait opposition à cette ordonnance, en effectuant dans la foulée de nombreux paiements visant à réduire substantiellement ses charges de copropriété, qui s'accumulent à nouveau et justifient une nouvelle procédure en paiement devant le juge de paix. La procédure en opposition est fixée devant le juge des saisies pour plaidoiries le 06/11/2014. Un jugement a été rendu en date du 20 novembre 2014 en faveur de la copropriété. Ces derniers ont fait appel. Suite à cela un nouveau calendrier de remise de conclusions a été fixé. Nos conclusions de synthèse sont prévues pour le 17 novembre 2015. La Prochaine audience est fixée le 23 mai 2016 . Nous avons décidé sur base du jugement rendu le 20 novembre 2014 une saisie puisque ce jugement était exécutoire.	13.113,62
		68.948,56

A ces créances, dont le recouvrement est confié à Maître Goossens, avocat de la copropriété, il y a lieu d'ajouter les créances irrécouvrables d'Anetec et de Nabati qui s'élèvent respectivement à 16.600,28 € et 12.818.83 €, soit au total **29.419,11 €**, fixant ainsi le manque de représentation de la trésorerie à **98.367,67 €**.

Aux différents dossiers de recouvrements de copropriétaires s'ajoute également un dossier ouvert à l'encontre de la société B-Lite Telecom, locataire d'une partie de la toiture supérieure de l'immeuble.

B- LITE TELECOM	Le locataire d'une partie de la toiture (relais internet) a été déclaré en faillite le 30/07/2014. Une déclaration de créance a été déposée au greffe des faillites et communiquée au curateur. Les chances de récupération sont faibles. <b>Une mise en demeure va être envoyée afin de leur signaler qu'en cas de non réponse, nous procéderons au démantèlement et à la vente de leur matériel en faveur de la copropriété.</b>	2.595,12
-----------------	---	----------

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	503 650.00	457 832.00	-45 818.00
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 660.00	107 564.00	46 904.00
<b>TOTAL</b>	<b>564 310.00</b>	<b>565 396.00</b>	<b>1 086.00</b>
<b>Ce qui représente en pourcentage une différence de :</b>			<b>0.19%</b>

L'écart en frais "propriétaires" est justifié par les postes suivants :

Sinistres	26 160.00	50 688.00	24 528.00
Frais et honoraires divers	12 500.00	24 811.00	12 311.00
travaux ascenseurs	6 000.00	23 555.00	17 555.00
<b>TOTAL</b>			<b>54 394.00</b>

**3.4. 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 :

Suivant détails du relevé des charges	Appart.	Bureaux	Com.	Pkg	TOTAL
	50 082	10 539	31 393	7 986	100 000
<b>Travaux divers</b>	<b>2 868</b>	<b>419</b>	<b>1 798</b>	<b>317</b>	<b>5 727</b>
Déplacement unité" centrale système contrôle	531	112	333	85	1 060
Réparation plate-forme	1 458	307	914	232	2 911
Réparation centrale incendie	879	185	551	140	1 756
<b>Frais &amp; honoraires divers</b>	<b>10 696</b>	<b>2 251</b>	<b>6 704</b>	<b>1 706</b>	<b>21 356</b>
Frais de huissier	2 107	443	1 321	336	4 208
Frais d'avocats	5 330	1 122	3 341	850	10 642
Récupération frais de justice	-569	-120	-356	-91	-1 135
Frais location salle et convocation AG	751	158	471	120	1 499
Honoraires & frais administratifs syndic AG	381	80	239	61	762
Honoraires syndic complémentaires	260	55	163	41	519
Honoraires architecte infiltrations	415	87	260	66	828
Honoraires commissaire aux comptes	1 060	223	665	169	2 118
Concultance juridique doss. Concierge	235	49	147	37	469
Servie psychosocial plainte concierge	725	152	454	116	1 447
<b>Assurances : polices &amp; sinistres</b>	<b>25 386</b>	<b>5 342</b>	<b>15 912</b>	<b>4 048</b>	<b>50 688</b>
<b>Loyers perçus</b>	<b>-7 281</b>	<b>-1 532</b>	<b>-4 564</b>	<b>-1 161</b>	<b>-14 537</b>
Clearwire Belgium (antennes toiture)	-4 276	-900	-2 680	-682	-8 537
Clear Chanel Belgium (panneau publicitaire)	-3 005	-632	-1 884	-479	-6 000
<b>Travaux ascenseurs</b>	<b>9 944</b>	<b>13 082</b>	<b>529</b>	<b>380</b>	<b>23 555</b>
Exp. technique et suite levée+appel d'offres	2 115	2 115	529	380	4 758
remplacement galets et ventaux	7 266	10 077			17 343
Remplacement Linoleum	563				563
Remplacement support fixation manomètre	563	890			1 453
<b>Total</b>	<b>41 612</b>	<b>19 561</b>	<b>20 380</b>	<b>5 290</b>	<b>86 788</b>

**3.5. 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 :

Suivant détails du relevé des charges	Appart.	Bureaux	Com.	Pkg	TOTAL
	50 082	10 539	31 393	7 986	100 000
Remplacement tourelles ventilation toiture	3 547	746	2 224	566	7 083
Travaux finition peinture	282				282
solde travaux peinture entrée	160				160
suppression radiateurs halls	728				728
Impression digitale			1 447		1 447
Acompte rénovation galerie			8 422		8 422
Acompte travaux rénovation			8 422		8 422
Acompte travaux rénovation			4 211		4 211
Vidange installation et placement sprinkler			358		358
Ascenseurs : placement téléphonie	844	1 063	241		2 148
Etude signalétique			1 815		1 815
<b>Total</b>	<b>5 560</b>	<b>1 809</b>	<b>27 138</b>	<b>566</b>	<b>35 073</b>

**3.6. Situation des fonds de réserve**

	Appart.	Bur.	Com.	Pkg	TOTAL
<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>29 835</b>	<b>3 816</b>	<b>-27 390</b>	<b>40 308</b>	<b>46 569</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>					
Apport annuel	25 041	5 270	15 696	3 993	50 000
Apport remboursement emprunt bancaire	55 816	22 671	22 518	1 596	102 601
Rmbt solde provision conciergerie	1 120	236	702	179	2 237
Vente de la conciergerie	62 079	13 064	38 913	9 899	123 955
Répartition intérêts de retard	1 401	295	878	223	2 797
Répartition emménagement/déménagement	525				525
Répartition pertes et profits	4 091	861	2 564	652	8 168
<b>Total des apports</b>	<b>150 073</b>	<b>42 397</b>	<b>81 271</b>	<b>16 542</b>	<b>290 283</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>					
Remplacement tourelle ventilation toiture	3 547	746	2 224	566	7 083
Solde rénovation halls d'entrée	1 169				1 169
Dernière phase de rénovation galerie			22 858		22 858
Projet d'étude de signalisation galerie			1 815		1 815
Systèmes intégrés téléphonie ascenseurs	844	1 063	241		2 148
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>5 560</b>	<b>1 809</b>	<b>27 138</b>	<b>566</b>	<b>35 073</b>
<b>Emprunts bancaires</b>					
Capital & intérêts emprunt 2006	38 801	13 158	16 670	1 472	70 101
Capital & intérêts emprunt 2012	13 816	8 446	4 466		26 728
<b>TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES</b>	<b>52 617</b>	<b>21 604</b>	<b>21 136</b>		<b>96 829</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>58 177</b>	<b>23 413</b>	<b>48 274</b>	<b>566</b>	<b>131 902</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2014/2015</b>	<b>121 731</b>	<b>22 800</b>	<b>5 607</b>	<b>56 284</b>	<b>204 950</b>

**4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2014 au 30/06/2015)****4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

Le rapport sera remis le jour de l'assemblée générale.

**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. Conseil de copropriété

**Article 577-7 § 1<sup>er</sup> 1° c) ou 577-8/1** : 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, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il 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 sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des ¾ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### 6.1.1. Election des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

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

##### Entité des appartements :

- 6.1.1 : Bassam Abdallah – Effectif
- 6.1.2 : Joëlle Derhy – Suppléant
- 6.1.3 : Luigi Giovannini – Suppléant
- 6.1.4 : Dominique Liégeois – Suppléant
- 6.1.5 : Guy Radu – Suppléant
- 6.1.6 : Aristides Safarikas – Effectif et président
- 6.1.7 : Troas Tselentis – Effectif

##### Entité des bureaux :

- 6.1.8 : SLFP représentée par Brigitte Collin – Effectif et président

##### Entité des commerces :

- 6.1.10 : Rivveka Couscouras
- 6.1.11 : Joseph Dahan – Suppléant
- 6.1.12 : Chris De Becker – Effectif
- 6.1.13 : Pascal Lambrecht – Suppléant
- 6.1.14 : Francesco Rossi – Effectif et président

##### Entité des parkings :

- 6.1.15 : Parking Claus représenté par V. Vandamme et /ou P. de Meeus – Effectif et président
- 6.1.16 : Guy Radu – Suppléant
- 6.1.17 : Aristides Safarikas – Suppléant

### 6.2. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de 3/4

**Article 577-8/2** : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

**Extrait de l'article 577-7 § 1<sup>er</sup> 1° c)** : Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

### **6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°) – Majorité de 3/4**

**Extrait de l'article 577-7 § 1er 1° d) :** L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4.°

**Article 577-8 § 4 13° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

**Extrait de l'article 577-7 § 1er 1° c) :** Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Pour rappel, l'assemblée générale du 29/11/2011 a fixé le montant des montants des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **30.000 €**.

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

Le vote portera sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

### **7. Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre**

#### **7.1. 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**

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

#### **8.1. Points relevant des parties communes, nouvelles répartitions des quotités de charges**

Le mode de répartitions actuel des charges résulte des statuts de la copropriété, qui datent de 1977, qui a souvent été contesté car nombre de répartitions prévues sont inappropriées (par exemple au détriment de la partie commerces de l'immeuble). Dans le cadre d'une action introduite par la Société Anetec, un syndic judiciaire a été nommé en 2004 (Me Welkenheusen) et une expertise judiciaire a été confiée par le Juge de Paix à l'expert de Patoul ; expertise au cours de laquelle tous les lots de l'immeuble ont été répertoriés et mesurés. Il est proposé aux copropriétaires de voter l'adoption de la nouvelle répartition des quotités, issue de l'expertise judiciaire, à effet au 01/07/2015 (1<sup>er</sup> jour de l'exercice comptable en cours).

L'étude sera présentée en séance ainsi que des exemples concrets de l'évolution des quotités « actuelles » et « futures ».

Il est à noter que, selon la Loi sur la copropriété, chaque lot sera dorénavant répertorié et comportera des quotités, en ce et y compris les caves et les remises auxquelles aucunes quotités ne sont attribuées à ce jour.

La copropriété et la société Parkings Claus étant aussi parties prenantes dans cette action, un accord juste et équitable fut trouvé ; accord plus global que la nouvelle répartition des quotités de charges. L'AG est invitée à ratifier le projet d'accord ci-joint intitulé « proposition confidentielle de conciliation dans le cadre de l'expertise judiciaire ».

#### **8.1.1. Approbation des conclusions de l'expertise judiciaire portant sur l'attribution de nouvelles quotités pour la répartition des charges ainsi que sur l'attribution de quotités pour toutes les parties privatives de l'immeuble – Majorité de 4/5**

### **8.1.2. Approbation de la « Proposition confidentielle de conciliation dans le cadre de l'expertise judiciaire » - Majorité de 4/5**

### **8.1.3. Rattachement de la mezzanine commerciale à l'entité bureaux – Majorité de 4/5**

L'étage supérieur niveau 1 de la Rue Emile Claus 49 est actuellement entièrement composé de bureaux, à savoir la Société Belge de Psychologie, Le cabinet d'avocats Winimmo et les bureaux de Monsieur Cabay. Il existe aussi l'étage de la galerie Hufkens mais cela est sans incidence, cet étage est rattaché au rez-de-chaussée commercial. Il est proposé aux copropriétaires, de rattacher, en toute logique, les lots de la mezzanine commerciale (à l'exception de l'étage de la galerie Hufkens) à l'entité bureaux du complexe.

### **8.1.4. Création d'une entrée à la galerie commerciale par l'entrée No 49 de l'immeuble – Majorité de 3/4**

Il est proposé aux copropriétaires de créer un accès à la galerie par l'entrée No 49 de l'immeuble par le percement du mur de fond (miroirs) et l'installation d'une porte coulissante qui s'ouvre automatiquement en journée et sous le contrôle d'un badge en dehors des heures d'ouverture. L'espace derrière cette ouverture est actuellement une vitrine qui appartient à Monsieur Rossi. Un échange sera opéré entre cette vitrine et l'escalier qui se trouvait dans le commerce No 21 et 22 (qui actuellement appartient aussi à Monsieur Rossi) et qui a été «privatisé». Par cet échange la copropriété renonce définitivement à l'espace occupé par cet escalier. Les quotités de la vitrine supprimée seront logiquement supprimées.

### **8.1.5. Suppression du monte charge et valorisation des espaces rendus disponibles – Majorité de 4/5**

Moyennant l'accord de la création d'un accès à la galerie par l'entrée No 49, ce qui va permettre à la galerie commerciale d'avoir un accès aux niveaux -1 et -2 par les ascenseurs de l'entrée No 49 de l'immeuble, il est proposé aux copropriétaires de voter la suppression du monte charges hydraulique. Cette suppression est justifiée par des besoins d'économie, afin d'éviter la mise en conformité de cet appareil et par la volonté de récupérer la place disponible.

La place ainsi rendue disponible aux niveaux -1, -2 et -3 sera utilisée pour faire des emplacements de parkings. La place restant disponible au rez-de-chaussée sera utilisée pour faire des WC à destination de la galerie commerciale. La place restant disponible au niveau 1 sera utilisée soit afin d'être vendue (vote séparé) pour faire des WC à destination de la mezzanine. La place restant disponible au niveau 2 sera utilisée afin d'être vendue (vote séparé). Le budget sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres.

### **8.1.6. Suppression du socle de ventilation sur la chaussée de Waterloo – Majorité de 4/5**

Un socle de ventilation des parkings de l'immeuble est installé sur le front de la Chaussée de Waterloo qui cache une partie des commerces, rend la circulation des piétons plus difficile et généralement est un facteur de dépréciation de notre immeuble. Il est proposé à l'AG de le supprimer et de mettre la grille de ventilation à même le sol. Le budget de l'installation sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres.

### **8.1.7. Décision de vente des parties communes de l'immeuble par leur privatisation– Majorité de 4/5**

Fort de l'expérience de vente de la conciergerie, vente qui a rapporté plus de 120.000 Euros au budget de la copropriété, les copropriétaires sont appelés à voter la mise en vente de certains espaces communs. Etant donné le processus très long demandé par cette opération le Conseil de Copropriété a décidé de grouper toutes les autorisations de ventes, même si elles seraient situées dans le futur, afin d'alléger le processus administratif (accord demandé de tous les créanciers hypothécaire et des administrations fiscales).

Il est proposé aux copropriétaires de mettre en vente selon des modalités à décider lors de l'AG les espaces suivants :

- Tout espace laissé libre par le monte-charge (sauf rez-de-chaussée et éventuellement au 1er étage qui deviendront des WC), espaces convertis en parking aux sous-sols.

- L'espace occupé par le système sprinklage au -1 pour autant que ce système devient non nécessaire dans l'avenir (fourniture suffisante d'eau de ville par exemple) espaces convertis en parking.

- Le local servant actuellement de local poubelles au No 61 après la création du local poubelles central tel que décidé par l'AG du 25/11/2014.

- Le couloir entre la porte des avocats au niveau 1 et le fond de la mezzanine, donnant accès au niveau 1 du commerce<sup>21</sup>.
  - Eventuellement l'espace occupé par les WC de la mezzanine pour autant que les WC soient déplacés vers l'espace inoccupé du monte-charge.
  - L'espace du couloir au résidentiel quand un propriétaire possède plusieurs appartements avoisinants et désire avancer sa porte au couloir afin de réunir tous ses appartements, sans gêner les autres propriétaires.
  - L'espace sur la toiture de l'immeuble attenant au penthouse.
- Le/les propriétaires du / des lots attenants l'espace ainsi créés auront la priorité d'achat au prix décidé par l'AG pour la vente de ces communs.

#### **8.1.8. Dépôt d'un permis de bâtir afin de valoriser la toiture de l'immeuble en vue de sa vente – Majorité de 4/5**

L'AG du 19/11/2013 a décidé la mise en vente au profit de la copropriété de la partie technique inoccupée des installations de l'immeuble de la Rue Emile Claus 47. Afin de pouvoir réaliser cette vente il est estimé indispensable de s'adjoindre des services d'un architecte et déposer une demande de permis d'urbanisme. Le budget sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres.

### **Points relevant des Ascenseurs**

Les opérateurs de portes des ascenseurs accusent leur âge de plus de 35 ans, il est grand temps de les changer afin d'en améliorer la fiabilité. Ces travaux seraient effectués au même temps sur la séparation des gaines imposées par la Loi

#### **8.2. Remplacement des opérateurs de porte monte charge – Devis SD lift 6.050 € ttc – Majorité 3/4**

2

Pour autant que le vote de la suppression du monte charge n'est pas acquis (point 8.1.5)

#### **8.3. Remplacement des opérateurs de porte ascenseurs résidentiel - Devis SD lift 21.200 € ttc – Majorité 3/4**

#### **8.4. Remplacement des opérateurs de porte ascenseurs bureaux - Devis SD lift 24.200 € ttc – Majorité 3/4**

#### **8.5. Offre de séparation des gaines ascenseurs résidentiel - DEVIS 7.963 € ttc – Majorité 3/4**

3

#### **8.6. Offre de séparation des gaines ascenseurs bureaux - DEVIS 9.090 € ttc – Majorité 3/4**

### **Peinture des portes des Ascenseurs**

Le principe de peindre les portes des ascenseurs à chaque étage aux mêmes couleurs que celles de l'entrée principale du bâtiment, par exemple bleu pour l'entrée No 49. Le budget sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres.

#### **8.7. Mise en peinture des portes d'ascenseurs côté résidentiel –Majorité 3/4**

#### **8.8. Mise en peinture des portes d'ascenseurs côté bureau –Majorité 3/4**

### **Points relevant de la production d'eau chaude**

L'échangeur d'eau chaude sanitaire accuse son âge depuis le début de l'immeuble et il est grand temps de pourvoir à son remplacement ce qui va améliorer la disponibilité et la rapidité d'arrivée de l'eau chaude sanitaire et sa température constante. Le budget de l'installation sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres.

Ce point est conseillé par Monsieur Sonon, ingénieur conseil de la copropriété.

#### **8.9. Offre d'ISB concernant les échangeurs, ballons tampons, compteur d'eau, compteurs intégrateurs, calorifuges – 32.120 € ttc– Majorité 3/4**

4

Côté résidentiel : 16.717 € ttc  
 Côté bureau : 3.871 € ttc  
 Côté commerce : 11.532 € ttc

#### **Système de régulation**

Sous le conseil de Monsieur Sonon (ingénieur conseil de l'immeuble), ce travail permettrait à moindre coût de satisfaire le certificateur PEB.  
 Ce travail est indispensable car le système hydraulique n'est pas compatible avec les chaudières à condensation d'où cette solution.

#### **8.10.Offre de ISB concernant le système de régulation -DEVIS 3.307 € ttc– Majorité 3/4**

5

Côté résidentiel : 1.691 € ttc  
 Côté bureau : 406 € ttc  
 Côté commerce : 1.210 € ttc

#### **Système de cogénération au gaz :**

Il est proposé aux copropriétaires d'installer un système de cogénération au gaz de ville au niveau -1 de l'immeuble. Ce système génère de l'électricité pour alimenter les besoins des communs de l'immeuble et la chaleur, sous-produits de la cogénération serait utilisée pour la production de l'eau chaude sanitaire. Une unité de 100 Kwh est envisagée. Le budget de l'installation sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres

#### **8.11.Placement d'un système de cogénération au Gaz - 169.255 € ttc DEVIS EPSOM de 2011 à réactualiser – Majorité 3/4**

Côté résidentiel : 86.542 € ttc  
 Côté bureau : 20.789 € ttc  
 Côté commerce : 61.924 € ttc

Ce devis devra être réactualisé . Cela fait suite à une proposition de Mr Sonon, ingénieur conseil de l'immeuble (société Mitec).

#### **Points relevant du PARKING : ventilation et détecteurs de CO par rapport à l'IBGE**

#### **8.12.Offre de ABN concernant l'entretien de la ventilation - DEVIS 9.148 € ttc– Majorité absolue**

6

#### **8.13.Principe de commander le placement des détecteurs CO conformément aux normes de l'IBGE et choix du fournisseur – Majorité 3/4**

L'IBGE impose à la copropriété la présence d'un système de détection de CO dans les parkings (CO = gaz inodore incolore mais toxique) ce qui doit faire l'objet d'une installation performante. L'AG sera appelée de choisir le fournisseur qui exécutera ces travaux, les offres seront présentées en séance. Le financement sera si possible et au moins partiellement assuré par les 50.000 Euros ttc de l'accord de la copropriété avec la société Parkings Claus SA

#### **Dispositions pratiques pour répertorier les placards (casiers) , remises, réserves :**

Tous les efforts de la copropriété afin de répertorier les propriétaires des caves / remises et réserves sont restées vaines à ce jour, seule une petite partie des copropriétaires a donné suites aux demandes d'information. L'AG est appelé à décider des modalités pratiques à mettre en œuvre afin d'identifier les propriétaires, surtout en vue du fait que ces caves et remises auront des quotités de charges

#### **8.14. Mise en œuvre de l'identification pratique des placards, remises(caves), réserves– Majorité absolue**

### 8.15. Obligation de rendre les armoire (casiers) ignifuges – Majorité 3/4

**Extrait de l'article 577-7 § 1er 1° e):** L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.  
Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.:

Comme vous le savez déjà, il s'agit ici d'une norme de sécurité imposée obligatoirement par l'IBGE.

Plusieurs courriers ont déjà été envoyés et nous n'avons pas pu répertorier l'ensemble de ces armoires. La difficulté est qu'elles sont reprises dans les actes de propriété.

### 8.16. Travaux éclairage Parking– Majorité 3/4

L'AG du 19/11/2013 a voté le principe de l'éclairage du parking par un éclairage du type LED combiné avec des détecteurs de présence qui allument une partie (l'autre partie étant constamment allumée) ce qui permettra de réaliser des économies substantielles de consommation électrique. L'AG sera appelée de choisir le fournisseur qui exécutera ces travaux, les offres seront présentées en séance. Le financement sera assuré par les 50.000 Euros TVAc de l'accord de la copropriété avec la société Parkings Claus SA.

## Accès internet pour l'immeuble

### 8.17. Acceptation d'un accès internet sans fil pour l'immeuble – Majorité 3/4

Les copropriétaires sont appelés à discuter et à voter sur une approche permettant de fournir un accès internet sans fil à tous les habitants de l'immeuble. Des offres seront présentées et discutées en séance.

## Points concernant le concierge

Il avait été décidé lors de l'AG du 25/11/2014 d'interroger les copropriétaires sur le maintien du système actuel d'externalisation du service conciergerie.

### 8.18. Maintien du système actuel de conciergerie– Majorité absolue

## Points relevant de la réfection totale des toitures de l'immeuble

Quatre offres d'architecte seront présentées à l'assemblée générale afin de permettre aux copropriétaires de retenir l'offre la plus avantageuse. L'architecte choisi sera appelé d'établir un cahier des charges et assister la copropriété à faire un appel d'offres qui permettra de récolter les offres des fournisseurs. Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée alors afin de choisir le fournisseur pour la rénovation des toitures de l'immeuble.

### 8.19. Principe de passer commande pour une offre de mission auprès d'un architecte pour la réfection globale de la toiture – Majorité absolue

### 8.20. Offre de Mission de l'architecte Vanthournout – Majorité absolue

Les honoraires sont calculés sur base d'un pourcentage du coût total des travaux exécutés, y compris décomptes et révisions de prix.

Ce pourcentage est dégressif en fonction du montant des travaux, comme repris dans le tableau suivant :

7.5 % sur la tranche inférieure à 250.000 €

6 % sur la tranche entre 250.000 € et 500.000 €

5 % sur la tranche supérieure à 500.000 €

Si le montant des travaux est inférieur à 125.000 € le pourcentage appliqué est de 10%

La TVA est à la charge du maître de l'ouvrage. Elle n'est jamais comprise dans les taux ou prix unitaires repris ci-dessus. Ce dernier a l'habitude de travailler avec

**ISOPROJECTS BVBA**

Monsieur Nicolas CROHAIN  
0478/22.51.33  
meerstraat 253 bus 1  
1840 Ionderzeel

**Toiture sans isolation thermique**

- . nettoyage et réparation partielle d'une vieille étanchéité bitumeuse entre 8 €/m<sup>2</sup> et 15 €/m<sup>2</sup>
- . Etanchéité EPDM monocouche entre 42 €/m<sup>2</sup> et 50 €/m<sup>2</sup>

**Prix total pour une rénovation de toiture sans isolation thermique**

entre 50 €/m<sup>2</sup> et 65 €/m<sup>2</sup>

**Toiture avec isolation thermique**

- . nettoyage et réparation partielle d'une vieille étanchéité bitumeuse entre 8 €/m<sup>2</sup> et 15 €/m<sup>2</sup>
- . isolation thermique PUR : 12cm entre 48 €/m<sup>2</sup> et 55 €/m<sup>2</sup>
- . Etanchéité EPDM monocouche entre 42 €/m<sup>2</sup> et 50 €/m<sup>2</sup>

**Prix total pour une rénovation de toiture avec isolation thermique**

entre 98 €/m<sup>2</sup> et 120 €/m<sup>2</sup>

Ces montants concernent uniquement l'étanchéité et l'isolation éventuelle.

A cela il faut ajouter :

- . démontage des dallages et garde-corps des terrasses (en principe privatif)
- . déplacement des bacs à plantes pendant les travaux
- . démontage des anciens profils de rive et pose de nouveaux profils (35 €/m<sup>2</sup>)
- . démontage des anciens solins et pose de nouveaux solins (28 €/m<sup>2</sup>)
- . nouveaux avaloirs, si nécessaire (175 €/m<sup>2</sup>)

**8.21. Offre de Mission de l'architecte Lemeret – Majorité absolue**

- Il y a un total de plus de 2800 m<sup>2</sup> de toitures.
- La moitié pourrait devenir une toiture végétale – l'autre moitié resterait Terrasse ou nue.
- Nécessité de déposer / reposer la/les terrasses existantes (penthouse).
- Coût moyen de remplacement étanchéité + isolation 12cm PU = 120eur/m<sup>2</sup>
- Coût moyen de remplacement étanchéité anti racine + isolation 12cm PU + complexe DERBISEDUM (toit vert) = 240eur/m<sup>2</sup>

Honoraires 5 %

Il travaille habituellement avec Asphalis.

**8.22. Offre de Mission de l'architecte Minguet – Majorité absolue**

Ses honoraires sont de 51.000 € ttc.+ 8.228 € ttc d'études complémentaires.

**8.23. Offre de Mission de l'architecte Mayot-coiffard – Majorité absolue**

Ses honoraires : 15% du montant des travaux.

**8.24. Demande de suppression de tout le matériel rampant au niveau de la toiture , ainsi que la suppression du système central d'extraction à remplacer par des tourelles indépendantes – Majorité 3/4**

Ce travail permettra à terme de faciliter la réfection de la toiture.

#### **8.25. Demande de suppression de tout le matériel rampant au niveau de la toiture , ainsi que la suppression du système central d'extraction sur le toit de l'immeuble – Majorité 4/5**

Il existe un groupe de ventilation énergivore bruyant et obsolète technologiquement dans les parties techniques de l'immeuble (8ème étage No 47). Sa suppression est nécessaire d'autant plus que le local en question sera vendu (décision précédente d' AG) puis les chemins de ventilation de ce groupe de pulsion polluent la toiture de l'immeuble qui doit être rénovée. Il est proposé de le remplacer par 2 tourelles de ventilation (pulsion) situées à la verticale des chemins de ventilation. Le budget de l'installation sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres

#### **8.26. Le remplacement du système central d'extraction par des tourelles indépendantes de ventilation sur le toit de l'immeuble – Majorité 3/4**

### **Points relevant des portes d'entrée de l'immeuble**

#### **8.27. Principe de remplacement des portes d'entrée par des portes « électroaimant ou coulissantes » – Majorité 3/4**

Les portes d'entrées de l'immeuble présentent une surface entièrement vitrée offrant par conséquent un faible niveau de sécurité , puis elles restent souvent entrouvertes.

Il est proposé de les remplacer par des portes avec un cadre métallique et électroaimant ou des portes coulissantes offrant un confort plus important et une moindre usure pour un passage plus fréquent ainsi qu'un meilleur niveau de sécurité. Le budget de l'installation sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres.

#### **8.28. Principe de remplacement de deux portes d'entrée par des portes « électroaimant ou coulissantes » entrées bureau– Majorité 3/4**

#### **8.29. Principe de remplacement de deux portes d'entrée par des portes « électroaimant ou coulissantes » entrées résidentiel– Majorité 3/4**

### **Emménagement-déménagement**

Les copropriétaires sont appelés à voter le principe de l'interdiction absolue de l'utilisation des ascenseurs pour déménager et l'obligation d'utiliser un lift. Par ailleurs il convient de discuter et fixer une indemnité de déménagement qui financera un pot commun destiné à couvrir les dégradations provoquées par lesdits déménagements.

#### **8.30. Principe d'interdiction absolue d'utiliser les ascenseurs pour les emménagements et/ou déménagements– Majorité absolue**

#### **8.31. Facturation d'une indemnité unique d'emménagement qui couvre également le déménagement – Proposition : 100 € – Majorité 3/4**

#### **8.32. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 15.000 € 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 3/4**

#### **8.33. Principe de la réalisation des travaux selon la disponibilité des fonds - Majorité absolue**

Il est proposé aux copropriétaires que les travaux seront effectués sur base de la priorité à établir par le syndic et le Conseil de Copropriété, et ce en fonction des disponibilités budgétaires.

### **9. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives**

#### **9.1. 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.

Une période transitoire de souplesse et d'adaptation avait été prévue jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2011.

Lors de l'exposé plus détaillé qui vous sera présenté en assemblée, il vous sera également expliqué l'importance d'établir un dossier d'informations, à l'attention des certificateurs PEB, concernant les parties communes de l'immeuble.

## **9.2. 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 1er 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.

## **10. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**

**Article 577-6 § 3** : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

### **Point uniquement pour les commerces**

#### **10.1. A la demande de Monsieur Lambrecht : proposition de rafraîchissement du site internet de la galerie Rivoli 787 € ttc– Majorité absolue**

Le galerierivoli.com est un outil à la disposition des commerces de la galerie et de leur public. La plateforme Indexhibit qui fut utilisée en 2012 pour créer notre site web est devenue obsolète et n'est pas adaptée aux tablettes. Il est proposé de faire migrer et actualiser le contenu du site vers une autre plateforme. Ceci dans le but d'améliorer l'image de la galerie Rivoli, de faire connaître ses commerces et d'en attirer des nouveaux.

Mise à jour du site par les soins d'un informaticien + utilisation plateforme + hébergement

#### **10.2. Acceptation de la mise à jour du règlement d'ordre intérieur proposé par Monsieur Rossi président de l'entité commerce– Majorité de 3/4**

L'absence d'un règlement d'ordre du jour efficace a certainement été l'une des causes majeures du déclin de la galerie dans les années passées. Le texte présent, rédigé par un groupe de travail du Conseil de Copropriété, a été successivement revu par les membres du Conseil, par le Syndic, par les copropriétaires de la galerie ainsi que par l'avocat de la Copropriété, Maître Goossens, qui en a vérifié la légitimité et la conformité à la législation en vigueur. C'est ainsi que le texte initial a pu être peaufiné et amélioré à plusieurs reprises et que l'on est arrivé à cette version finale qui, jointe à l'ordre du jour adressé aux propriétaires de l'entité commerciale, est aujourd'hui soumise au vote pour approbation.

Pourquoi un règlement d'ordre intérieur ?

Il réunit en un seul document les indications éparées présentes dans notre acte de base.

Il précise et adapte un texte vieux de quarante ans.

Il tire l'enseignement des erreurs du passé et pose les bases pour éviter qu'elles ne se reproduisent à l'avenir.

Il définit un cadre de référence qui constitue une aide aux occupants de la galerie.

Il garantit la possibilité de vivre et de travailler ensemble de manière harmonieuse et respectueuse des intérêts de chacun.

C'est un texte qui pourra être mis à jour lors de chaque AG annuelle, dans le but de le garder efficace et capable de répondre aux nouvelles réalités économiques, technologiques et sociales.

#### **10.3. Réalisation de certains points du plan de la signalétique de la galerie demandé par Monsieur Rossi 1.936 € ttc- – Majorité de 3/4**

Impression et placement au sol de l'entrée de la galerie côté Waterloo d'un plan de la galerie Rivoli.  
Impression et placement aux 3 entrées de la galerie, sur un volet des portes vitrées de la liste des commerces.

Impression et placement d'un grand plan mural de la galerie sur la paroi à côté du monte-charge.

Création graphique, impression des vinyles et pose.

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

### **11.1. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 3/4**

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.

## 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, procèdera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de lien de droit avec les locataires, le syndic n'est pas autorisé à récupérer ces montants auprès de ces derniers.

Le seul responsable de la déduction desdites charges ou provisions est le propriétaire.

## 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.

## 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.

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	9,08 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	24,50 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	37,38 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 <sup>ère</sup> année et par année suivante entamée	163,22 €

## 12. Comptabilité du nouvel exercice

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

Conformément aux décisions prises par l'assemblée générale, il y a actuellement deux emprunts bancaires en cours, souscrit auprès de Belfius (ex Dexia), portant sur la mise à disposition :

- a. d'un capital de 525.425 €, remboursable en 120 mensualités au taux de 4.15 %. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 31/03/2016. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à **64.800 €**, est comptabilisé dans les charges.
- b. d'un capital de 217.000 €, remboursable en 120 mensualités au taux de 3.84 %. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 31/12/2022. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à **26.400 €**, est comptabilisé dans les charges.

- le coût annuel des remboursements (capital et intérêts) s'élève donc à **91.200 €**

### 12.2. Pacte de stabilité budgétaire

En vue d'assurer la stabilité budgétaire du complexe, la simplification de la gestion des paiements pour tous, la transparence dans l'évolution du montant des provisions de charges de la copropriété et éviter le nombre trop important de paiements (2 par mois) et des ajustements /régularisations, il est proposé :

Un seul ordre permanent sera communiqué aux copropriétaires pour le prélèvement des provisions mensuelles pour les charges. Pour rencontrer l'obligation légale, le syndic serait chargé de dispatcher les montants entre le fonds de roulement et le fonds de réserve. En cas de paiement partiel, les sommes reçus par le syndic irait d'abord au fond de roulement, le reliquat éventuel irait au fond de réserve. Le budget de la copropriété resterait stable sur deux exercices au moins, sauf imprévu important, afin d'éviter des nombreux ajustements des provisions.

**12.2.1. Suivant avis du commissaire au compte, simplification de la facturation des charges par regroupement des appels de fonds de roulement et de fonds de réserve – Majorité 3/4**

**12.2.2. Allocation prioritaire des paiements des copropriétaires au fonds de roulement – Majorité 3/4**

**12.3. 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**

**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.

**Article 577-11 § 5 2° :** 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.

	Appart.	Bureaux	Com.	Pkg	TOTAL
	50 082	10 539	31 393	7 986	100 000
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2014/2015</b>	<b>121 731</b>	<b>22 798</b>	<b>5 609</b>	<b>54 812</b>	<b>204 949</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>					
Capital & intérêts emprunt 2006	29 668	10 061	12 746	1 126	53 600
Capital & intérêts emprunt 2012	13 817	8 447	4 467		26 730
Apport annuel	25 041	5 270	15 697	3 993	50 000
<b>Total des apports</b>	<b>68 525</b>	<b>23 777</b>	<b>32 909</b>	<b>5 119</b>	<b>130 330</b>
<b>Décisions non encore exécutées</b>					
Remplacement des boîtes-aux-lettres	15 000				15 000
Rénovation des cabines d'ascenseurs	15 000	20 000			35 000
Remise en service des grilles du niveau -3				7 500	7 500
Caméras de surveillance	3 500	3 500	3 500	10 500	21 000
Contrôle d'accès du bâtiment	6 250	6 250	4 167	8 333	25 000
Suppression accès escalier galerie au -2	15 000				15 000
Remplacement vannes ECS pieds de colonnes	30 000				30 000
Travaux de mise en conformité PEB chauffage	9 579	2 301	6 854		18 733
<b>Total décisions non encore exécutées</b>	<b>94 329</b>	<b>32 051</b>	<b>14 521</b>	<b>26 333</b>	<b>167 233</b>
<b>Emprunts bancaires</b>					
Capital & intérêts emprunt 2006	29 668	10 061	12 746	1 126	53 600
Capital & intérêts emprunt 2012	13 817	8 447	4 467		26 730
<b>TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES</b>	<b>43 484</b>	<b>18 507</b>	<b>17 213</b>	<b>1 126</b>	<b>80 330</b>
<b>TOTAL ENGAGE A CE JOUR</b>	<b>137 813</b>	<b>50 558</b>	<b>31 733</b>	<b>27 459</b>	<b>247 563</b>
<b>Disponible "théorique" avant présente AG</b>	<b>52 443</b>	<b>-3 984</b>	<b>6 784</b>	<b>32 472</b>	<b>87 716</b>
<b>Décisions soumises à la présente AG</b>					
Remplacement des opérateurs de porte	21 200	24 200	6 050		51 450 (*)
Offre de séparation des gaines	7 963	9 090			17 053 (*)
Offre ISB ECHS , ballon tampon , compteur...	16 617	3 871	11 532		32 120 (*)
Offre de ISB système de régulation	1 691	406	1 210		3 307 (*)
Placement cogénération au gaz	86 542	20 789	61 924		169 255 (*)
Entretien de la ventilation				10 000	10 000 (*)
Remplacement détecteurs de Co				25 000	25 000 (*)
Offre architecte mission toiture					
Rempl. portes entrées par portes coulissantes					
Rafraîchissement site Galerie			787		787 (*)
Signalétique galerie en partie			1 936		1 936 (*)
Suppression socle de ventilation					
Mise en peinture portes ascenseurs					
Travaux éclairage parking					
Accès internet immeuble					
Suppression matériel rampant					
Rempl. par des tourelles indép.de ventilation					
<b>Total projets présentés à la présente AG</b>	<b>134 013</b>	<b>58 356</b>	<b>83 439</b>	<b>35 000</b>	<b>310 908</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2015/2016</b>	<b>-81 570</b>	<b>-62 340</b>	<b>-76 655</b>	<b>-2 528</b>	<b>-223 192</b>

(\*) sous réserve d'approbation par la présente assemblée générale

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

La copropriété a emprunté en 2006 des montants avoisinant les 600.000 Euros afin de faire face à des travaux importants qui ont été effectués à l'époque, notamment le renouvellement partiel des toitures, des travaux d'aménagement intérieurs (faux plafonds, moquettes, intérieur des cabines d'ascenseurs etc.). Une petite partie de ces emprunts est terminée, la plus grosse partie arrive à son terme au printemps 2016. Le coût annuel de remboursement de ces emprunts s'élève à 76.000 €.

Il est proposé aux copropriétaires d'avoir recours à un nouvel emprunt bancaire, comportant la même charge de remboursement annuel que celui du passé, afin de financer la réfection totale de toutes les toitures de l'immeuble qui en ont largement besoin, les infiltrations font légion surtout à l'étage des bureaux. Le reliquat éventuel de cet emprunt, après la réfection des toitures, serait utilisé pour d'autres

travaux nécessaires et indispensables en relation avec la chaufferie, la production d'eau chaude sanitaire et la cogénération, projets de travaux proposés à l'AG.

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
- 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		675 000.00
TAUX D'INTERET (*)		2.50%
DUREE EN ANNEES		10
TAUX MENSUEL		0.21%
DUREE EN MOIS		120
MENSUALITES		6 363.22
ANNUITE		76 358.62

(\*) 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.

**12.5. Budget prévisionnel 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°)**

**12.5.1. Approbation du budget – 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.

Voir le contenu des colonnes situées à droite du tableau comparatif des dépenses.

**Projection des appels de provisions périodiques**

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

Entité "APPARTEMENTS"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses "ordinaires"	250 947	12	20 912	10 060	2.0788
Emprunts bancaires	43 484	12	3 624	10 060	0.3602
Dotation fonds de réserve	25 041	12	2 087	10 060	0.2074
<b>TOTAL 2015/2016</b>	<b>319 472</b>				<b>2.6464</b>
Entité "BUREAUX"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	75 844	12	6 320	10 000	0.6320
Emprunts bancaires	18 507	12	1 542	10 000	0.1542
Dotation fonds de réserve	5 270	12	439	10 000	0.0439
<b>TOTAL 2015/2016</b>	<b>99 621</b>				<b>0.8302</b>
Entité "COMMERCES"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	162 823	12	13 569	10 000	1.3569
Emprunts bancaires	17 213	12	1 434	10 000	0.1434
Dotation fonds de réserve	15 697	12	1 308	10 000	0.1308
<b>TOTAL 2015/2016</b>	<b>195 733</b>				<b>1.6311</b>
Entité "PARKING"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	42 701	12	3 558	10 000	0.3558
Emprunts bancaires	1 126	12	94	10 000	0.0094
Dotation fonds de réserve	3 393	12	283	10 000	0.0283
<b>TOTAL 2015/2016</b>	<b>47 220</b>				<b>0.3935</b>

Il s'agit bien entendu d'une estimation qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la copropriété.

Etabli le 14/10/2015



Marc MILCAMPS - IPI 103.343 et Luc Vandenplas  
Administrateur-Gestionnaire  
Lamy Belgium sa  
Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.10

## ECHANCIER DES CONTRATS EN COURS

NOS REF.	CONTRAT	NATURE	Fournisseur	Description	REF. CONTRAT	O / N	DERUT /	PREAVIS EN MOIS	DUREE ANNEE	FACTURE A/S/T/M	MONTANT HTVA	MONTANT TVAC	DATE DERNIERE FACTURE
RIV 1.907	L201	ASCENSEUR	SD-LIFT	6 VISITES/AN	11365	0	2015/07/01	1	1	A	6.540.00	6.932.44	2015/07/03
1.557	P007	ASSURANCE	STROOBANTS & CO	BATIMENT	200291946/	0	2011/07/01	1	1	A	4.913.82	5.687.74	2015/06/08
1.777	P007	ASSURANCE	STROOBANTS & CO	BATIMENT	A635244	0	2011/07/01	1	1	A	24.571.23	28.441.22	2015/06/11
1.786	P007	ASSURANCE	STROOBANTS & CO	RC CONSEIL COPROPRIETE	66274288	0	2001/07/01	1	1	A	104.26	113.91	2015/02/12
828	L007	ASSURANCES	CRAB	ACCIDENT DU TRAVAIL +VIE PRIVEE +RC EXPL	720155409	0	2013/01/01	3	1	A	122.19	129.75	2014/12/23
572	L601	CHAUFFAGE	I.S.B. VENTILATION	CONTRAT D'ENTRETIEN CHAUFFAGE RESIDENCE	214704	0	2014/07/01	3	1	T	27.395.68	2.762.70	2015/09/16
1.729	L601	CHAUFFAGE	I.S.B.	ENTRETIEN COMMERCES	214704A	2014/07/01	3	1	T	T	2.182.08	2.640.31	2015/09/16
1.741	L603	COMPTEURS	CALORIBEL	RF 221 OPTEURS EAU CHAUDE	L80/831	0	2012/02/06	3	8	A	3.295.10	3.987.09	2015/02/25
1.742	L603	COMPTEURS	CALORIBEL	RF 203 OPTEURS EAU FROIDE	L81/849	0	2012/02/06	3	10	A	2.689.74	3.254.59	2015/02/25
1.743	L603	COMPTEURS	CALORIBEL	RF +/-607 COMPTEURS DE CHALEUR	L99/4130	0	2012/01/20	3	10	A	3.672.37	4.443.57	2014/08/27
1.882	L202	CONTROLE	AIB-VINCOTTE	CONTROLES 2 X/AN	100270865	0	2006/04/17	0	0	S	1.666.79	2.016.81	2015/07/31
1.938	L101	CURAGE	DE VILLE ETS	CURAGE DES COLONNES	171/2015	0	2015/10/01	0	1	M	7.799.99	9.438.00	2015/10/01
258	L101	ENLEV. ORDURES BRUXELLES PROPRETE	10 CONTENEURS RESIDUELS	15051	2012/10/29	0	0	0	T	T	1.800.00	2.177.99	2015/08/10
1.641	L101	ENLEV. ORDURES BRUXELLES PROPRETE	5 CONTENEURS RESIDUELS	8184	2006/04/17	0	0	0	T	T	5.062.88	6.126.07	2015/08/31
1.893	L101	ENLEV.ORDURES	BRUXELLES PROPRETE	5 TOUT VENANT RUE ST GEORGES	8184	0	0	0	T	T	1.688.01	2.042.47	2015/05/11
578	L101	EXTINCTEURS	F.P.S	51 EXTINCTEURS + 34 DEVIDOIRS	00587	0	0	0	A	A	1.132.40	1.370.21	2014/12/05
1.252	L101	INGIENE	AIRSOFT SERVICES	TRAITEMENT ANNUEL CONTRE LES CAFARDS	DEVIS N°57	0	2014/03/01	1	1	A	2.645.00	3.200.45	2015/05/08
508	L101	INCENDIE	AUTROSYSYSTEMS	EXTRETIEN CENTRALE INCENDIE IMMEUBLE	EB/05.08.800	0	2011/01/01	0	0	M	5.616.00	6.795.36	2015/10/13
574	L001	NETTOYAGE	MARY CLEAN EUROPE	NETTOYAGE BUREAUX/COMMERCE/APPARTEMENTS/	2011/07/01	0	0	3	1	M	41.520.13	50.238.37	2015/09/30

## ÉCARTANCER DES CONTRATS EN COURS

[illegible]\*\*\*\*\*  
INDULRAPORT\*\*\*\*\*

Page 2

	Appartements		Bureaux		Commerces		Parkings	
	50 082	Clé	10 539	Clé	31 393	Clé	7 986	Clé
Frais de conciergerie	13 913	10 000	2 928	10 000	8 721	10 000	2 219	10 000
Dépenses courantes globalisés	65 362	10 000	27 704	10 000	50 045	10 000	28 690	10 000
Frais ascenseurs	9 227	10 000	8 001	10 000	3 869	10 000	0	10 000
Frais de gestion	30 495	10 000	6 417	10 000	19 115	10 000	4 863	10 000

<b>1. Consommations et services hors chauffage</b>	<b>118 996</b>	<b>10 000</b>	<b>45 050</b>	<b>10 000</b>	<b>81 750</b>	<b>10 000</b>	<b>35 771</b>	<b>10 000</b>
--	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Décompte chauffage & eau								
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Frais de conservations globalisés	38 056	10 000	8 667	10 000	23 347	10 000	6 930	10 000
Travaux ascenseurs	3 000	10 000	3 000	10 000	750	10 000	0	
Travaux chauffage	2 721	10 000	573	10 000	1 706	10 000	0	

<b>2. Frais propriétaires hors décisions AG</b>	<b>43 777</b>	<b>10 000</b>	<b>12 239</b>	<b>10 000</b>	<b>25 803</b>	<b>10 000</b>	<b>6 930</b>	<b>10 000</b>
---	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	---------------

<b>TOTAL DES DEPENSES COURANTS HORS CHAUFFAGE</b>	<b>162 773</b>	<b>10 000</b>	<b>57 289</b>	<b>10 000</b>	<b>107 553</b>	<b>10 000</b>	<b>42 701</b>	<b>10 000</b>
---	----------------	---------------	---------------	---------------	----------------	---------------	---------------	---------------

Emprunts bancaires 2006 svt décisions AG	29 668	10 000	10 061	10 000	12 746	10 000	1 126	10 000
Emprunts bancaires 2012 svt décisions AG	13 817	10 000	8 447	10 000	4 467	10 000	0	
Dotation mensuelle par quotité	25 041	10 000	5 270	10 000	15 697	10 000	3 993	10 000

<b>3. Emprunts bancaires et dotations fonds de réserve</b>	<b>68 525</b>	<b>10 000</b>	<b>23 777</b>	<b>10 000</b>	<b>32 909</b>	<b>10 000</b>	<b>5 119</b>	<b>10 000</b>
--	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------------	---------------

<b>GRAND TOTAL</b>								
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Total avec chauffage	
100 000	Clé
27 780	
171 800	
21 096	
60 890	

<b>281 566</b>	
----------------	--

<b>162 000</b>	<b>1 600</b>
----------------	--------------

77 000	
6 750	
5 000	

<b>88 750</b>	
---------------	--

<b>532 316</b>	
----------------	--

53 600	
26 730	
50 000	

<b>130 330</b>	
----------------	--

<b>662 646</b>	
----------------	--

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA GALERIE RIVOLI

### 1. LA GALERIE RIVOLI

La galerie Rivoli est composée d'un ensemble de commerces de standing situés au rez-de-chaussée - dotés ou pas d'une mezzanine - dans le périmètre extérieur et intérieur de l'immeuble Rivoli; elle constitue une des entités de la Copropriété Rivoli.

Tout propriétaire ou occupant d'un commerce est tenu de respecter l'exigence d'excellence de la galerie. En cas de constat d'infraction, l'assemblée générale des copropriétaires, organe souverain de la gestion de la copropriété, prendra les mesures qui s'imposent pour que le présent règlement d'ordre intérieur soit respecté.

### 2. EXPLOITATION

Les magasins doivent être affectés, à titre principal, à une exploitation commerciale – et dans le cadre de celle-ci une partie des lieux pourra être utilisée pour la gestion administrative de l'activité. L'usage au titre de bureau,—ou d'activités contraires aux bonnes mœurs est expressément interdit.

Tout magasin devra présenter, en tout temps, un aspect impeccable. Il ne pourra être exercé que des activités commerciales non susceptibles de gêner les autres copropriétaires ou occupants par le bruit, l'odeur, le stationnement oisif et toute autre infraction prévue par le présent règlement (*voir article Infractions et pénalités*).

### 3. VITRINES

#### Châssis

Seuls les châssis en aluminium sont autorisés, toute autre matière comme le PVC ou le bois est interdite. Toute demande de dérogation, accompagnée d'une simulation graphique détaillée du projet, devra être soumise au préalable à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les châssis des magasins devront obligatoirement être peints en noir mat à l'intérieur de la galerie et en noir mat ou satiné à l'extérieur.

#### Poignées

Les poignées originales des magasins, côté extérieur, seront conservées en bois naturel, finition laqué incolore.

#### Vitres

Les vitres ne pourront être couvertes ni par des films autocollants occultant, ni par des rideaux/stores occultant. L'emploi de films laissant filtrer la lumière est soumis à l'approbation du Conseil de Copropriété, qui aura reçu du demandeur une simulation graphique détaillée du projet soumis à approbation.

Un ou plusieurs autocollants publicitaires occuperont un maximum d'un dixième de la surface de la vitrine concernée. Tout placement d'autocollants publicitaires excédant le dit dixième de la surface de la vitrine est soumis à l'approbation du Conseil de Copropriété. Une demande devra être introduite et devra être accompagnée d'une simulation graphique détaillée du projet. Après une mise en demeure restée sans suite dans un délai de 30 jours, le Syndic se réserve le droit de faire enlever immédiatement, aux frais du propriétaire, toute occultation ou publicité non conforme au présent règlement (*voir article Infractions et pénalités*).

Les vitres peuvent être utilisées comme support pour des offres publicitaires lors des périodes de soldes, des liquidations totales et toutes autres périodes limitées dans le temps et permises par les autorités publiques compétentes. L'emploi de feuilles manuscrites ou photocopiées fixées à l'aide de scotch ou de colle est à éviter dans la mesure du possible. Les affichettes promouvant des activités extérieures à la galerie sont formellement interdites. Après une mise en demeure restée sans suite dans un délai de 30 jours, le Syndic se réserve le droit de faire enlever immédiatement, aux frais du propriétaire, toute publicité ou support non conforme au présent règlement (*voir article Infractions et pénalités*).

La construction de cloisons à l'intérieur des magasins, séparant l'intérieur du magasin de la vitrine est admis, à condition que l'étalage ainsi créé soit parfaitement aménagé et vivement éclairé.

### 4. VOLETS METALLIQUES

Le placement de rideaux métalliques de protection est facultatif.

Le placement devra obligatoirement être réalisé à l'intérieur du magasin. Le modèle et le matériau du rideau (qui ne pourra en aucun cas être occultant) devront préalablement être soumis au Conseil de Copropriété pour approbation.

## **5. PROPRETE, HYGIENE, NETTOYAGE DES COMMERCES**

Les magasins devront être maintenus, en tout temps, propres et d'apparence nette. Les vitres intérieures et extérieures devront, sur toute leur hauteur, être nettoyées de manière récurrente.

Quant aux châssis, de couleur noire, ils devront être dépoussiérés régulièrement afin de présenter en tout temps un état de propreté impeccable. Il est en outre exigé que le bas des châssis soit lavé très fréquemment afin d'éviter la présence de poussières et traces d'urine canine.

Dans l'hypothèse où ces règles de propretés et d'aspect, essentielles au maintien du standing de l'entité commerciale, ne seraient pas respectées, après l'envoi d'une mise en demeure restée sans suite dans un délai de 30 jours, le Syndic chargera une firme de nettoyage de procéder aux travaux de nettoyage nécessaires ; les frais y afférents seront alors portés en frais privatifs au propriétaire concerné (voir article *Infractions et pénalités*).

Les propriétaires ou occupants sont tenus de donner accès à leurs locaux privatifs aux dates prévues par les firmes de désinsectisation.

## **6. TRAVAUX PRIVATIFS**

Tout travail de rénovation substantielle des magasins devra être signalé par écrit au Syndic de l'immeuble au moins quinze jours avant le début des travaux. L'exploitant pourra toutefois procéder à des travaux de rénovation légère (entretien, petites modifications, rafraichissement) sans information préalable au syndic.

Le responsable de chantier, qui agit sous la responsabilité du propriétaire, se conformera aux décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires quant aux heures et aux jours autorisés pour l'exécution des travaux, à savoir du lundi au vendredi de 8h à 18h. En outre, il communiquera au Syndic et au concierge son numéro de téléphone portable.

Il est porté à l'attention des occupants que le bâtiment est également composé d'une entité « résidentielle » et d'une entité « bureaux » dans lesquelles vivent ou travaillent, de jour comme de nuit, un nombre important de résidents ou de travailleurs.

Toute rénovation lourde au rez-de-chaussée entraîne des vibrations et une amplification du bruit dans tout l'immeuble. Les propriétaires ou locataires des magasins devront également supporter, sans aucune indemnité, les troubles de jouissance qui pourraient survenir lors des travaux dans les entités du complexe, ainsi que toutes les servitudes qui sont nécessaires à la réalisation de ceux-ci.

## **7. PROTECTION D'INCENDIE**

Chaque magasin est équipé d'un système de sprinklage. Les occupants de magasins veilleront à ce que l'efficacité de ces appareils ne soit en rien altérée et/ou entravée par l'agencement, la décoration du local ou l'entreposage de marchandises.

Il est imposé à tous les copropriétaires ou locataires des locaux de l'entité commerciale de laisser un espace libre de septante centimètres depuis la dalle du plafond afin de permettre le fonctionnement adéquat des sprinklers.

## **8. ASSURANCE**

Le contenu des magasins n'étant pas assuré par l'assurance de la copropriété, il est vivement recommandé aux copropriétaires et à leurs locataires de l'assurer de manière privative.

## **9. COMPTEURS EAU ET CHAUFFAGE**

Chaque magasin est équipé de compteurs digitaux d'eau et de chauffage qui sont relevés annuellement. Les compteurs de chauffage doivent impérativement être placés sur les tous les radiateurs.

Chaque propriétaire est tenu de s'assurer du maintien et du bon fonctionnement des dits compteurs, toute infraction donnant lieu à des pénalités conformes aux décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires en la matière. Il est strictement interdit de procéder à l'enlèvement d'un ou plusieurs radiateurs sans l'accord écrit du Syndic.

## **10. SYSTEMES D'AIR CONDITIONNÉ**

Les systèmes d'air conditionné individuels sont admis aux conditions suivantes :

1. il s'agit d'un modèle agréé (normes UE) disposant d'un certificat valable de conformité
  2. le moteur est placé au plafond du niveau -I (parkings) moyennant un accord préalable écrit émanant du Syndic.
- Aucun système d'air conditionné ne sera toléré à l'extérieur des magasins ni sur l'esplanade. Aucun câblage ou installation apparents ne seront tolérés.

En cas d'infraction, après une mise en demeure restée sans suite dans un délai de 30 jours, le Syndic chargera une firme spécialisée du démontage et de l'évacuation du système, et ce aux frais du contrevenant (voir article *Infractions et pénalités*).

## **11. STORES/BANNES DE DEVANTURE (EXTERIEUR)**

Les stores/bannes de devanture n'étant pas prévus à l'acte de base, les propriétaires qui souhaiteraient en installer doivent soumettre leur projet détaillé et précis à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Leur demande d'inscription de ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires se fera dans le respect de la loi.

Pour être recevable par l'Assemblée Générale des copropriétaires, le projet devra être en harmonie avec la situation existante.

## **12. BOITES AUX LETTRES – PLAQUETTES NOMINATIVES**

Le meuble des boîtes aux lettres restera impeccable en tout temps.

Toute boîte trouvée entrouverte verra sa serrure changée par le Syndic aux frais de l'utilisateur si une mise en demeure préalable reste sans suite dans un délai de 30 jours (*voir article Infractions et pénalités*).

Toute commande de plaquette nominative doit être introduite auprès du Syndic. Aucune plaquette non-conforme, ni ajout de nom, ne seront tolérés, sauf pendant la période entre la commande et la pose de la plaquette conforme.

## **13. POUBELLES ET ENCOMBRANTS**

Les magasins de la galerie disposent, au niveau -1, d'un local « poubelles » (vidé très régulièrement) et d'un local d'objets encombrants (fermé à clé). Le niveau -1 est accessible par l'escalier de la rotonde, aux heures d'ouverture de la galerie.

Le tri des déchets est obligatoire, les occupants devront se conformer aux règles de tri en vigueur, pour les containers jaunes et bleus. Les containers verts contiendront les déchets qui ne sont pas repris dans les catégories de déchets des containers bleus et jaunes, et ne pourront contenir aucun verre.

Il n'est pas nécessaire d'acheter des sacs poubelles, puisque la Copropriété dispose d'un contrat d'enlèvement des déchets par conteneurs avec la région bruxelloise.

Le local des objets encombrants est fermé à clé. Seul le concierge est habilité à l'ouvrir sur rendez-vous. Les gravats, les déchets de constructions ainsi que les liquides usagers ne peuvent pas être évacués via les conteneurs de la copropriété ; ils sont donc à évacuer hors de l'immeuble par les occupants.

Toute salissure occasionnée lors du transport de poubelles sera nettoyée aux frais du contrevenant (*voir article Infractions et pénalités*).

## **14. SIGNALISATIONS**

Afin de garantir une uniformité visuelle et un effet d'ensemble harmonieux au sein de la galerie, les magasins de la galerie Rivoli adopteront les modèles d'enseigne standards suivants :

- **Enseigne lumineuse perpendiculaire à la vitrine:**

Pour l'extérieur :

Dimensions : 80 cm de large - 40 cm de haut - 10 cm de profondeur – les quatre coins arrondis. L'encadrement de l'enseigne sera laqué noir comme les châssis des vitrines et sera fixé au milieu du bandeau métallique au dessus des vitrines.

Les câbles de raccordement pour l'alimentation électrique (facultative) ne pourront en aucun cas être apparents.

Le logo sur les deux faces en plexi sera personnalisé.

Pour l'intérieur :

Dimensions : 45 cm de large - 45 cm de haut - 10 cm de profondeur – les quatre coins arrondis. L'encadrement de l'enseigne sera laqué noir comme les châssis des vitrines et sera fixé au milieu du bandeau métallique au-dessus des vitrines.

Les câbles de raccordement pour l'alimentation électrique (facultative) ne pourront en aucun cas être apparents.

Le logo sur les deux faces en plexi sera personnalisé.

- **Enseigne autocollante ou à caisson placée à plat sur le bandeau métallique au dessus des vitrines :**

Le placement d'enseignes à plat sur le bandeau métallique est soumis à l'approbation du Conseil de Copropriété qui aura reçu une demande du propriétaire contenant une simulation graphique détaillée du projet. Après une mise en demeure restée sans suite dans un délai de 30 jours, le Syndic fera enlever immédiatement, aux frais du propriétaire, toute enseigne placée sans accord écrit (*voir article Infractions et pénalités*).

Les enseignes sur pied et au sol ne sont pas admises, sauf pour le menu du jour d'un établissement.

## **15. SERVICE DE CONCIERGERIE – HEURES D'OUVERTURE**

Le concierge assure un service aux quatre entités de la Copropriété.

Toute personne est tenue de lui signaler immédiatement toute anomalie constatée, tant au niveau des parties communes qu'au niveau des parties privatives (magasins), afin qu'il puisse intervenir ou en faire rapport au Syndic.

Le concierge est principalement joignable sur son téléphone portable, en matinée, du lundi au vendredi. Il ne pourra être contacté l'après-midi qu'en cas d'urgence.

Le concierge est chargé d'ouvrir personnellement la galerie à 7h30 et de la fermer à 19h30, ceci du lundi au samedi inclus. Toute ouverture exceptionnelle de la galerie devra impérativement être demandée au Syndic afin qu'il en vérifie la faisabilité. Toute obstruction des grilles ou mise en danger de la sécurité sera poursuivie et sanctionnée.

## **16. NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES**

Une firme de nettoyage est chargée de l'entretien des communs de la galerie, à savoir :

- Balayage et lavage des couloirs intérieurs (sol et plinthes)
- Balayage et lavage des escaliers intérieurs (sol, plinthes, balustrades)
- Balayage et lavage des trottoirs extérieurs
- Lavage des portes vitrées des trois entrées de la galerie
- Lavage des volets métalliques
- Vidange et nettoyage à l'eau des poubelles de la galerie
- Nettoyage du meuble « boîtes aux lettres »
- Nettoyage des sanitaires, des miroirs des toilettes et recharge des distributeurs de savon et de papier.

La fréquence de chaque poste est définie dans un cahier de charges établi et revu annuellement.

## **17. TOILETTES COMMUNES**

Les magasins de la galerie disposent de toilettes réservées au personnel et aux clients des magasins. On y accède à l'aide d'une clé qui leur est confiée et dont ils sont responsables. Toute demande de copie sera payante.

## **18. PRISE DE CONNAISSANCE**

### **En cas de vente**

Lors d'un acte de vente d'un magasin de la galerie, le Syndic remettra obligatoirement au notaire instrumentant le présent règlement en deux exemplaires que l'acquéreur acceptera et signera. Un des deux exemplaires signés sera remis par l'acquéreur au Syndic de l'immeuble.

### **En cas de location**

A tout contrat de bail intéressant un magasin de l'entité commerciale doivent obligatoirement être joints deux exemplaires du présent règlement : le premier est destiné au locataire tandis que le second sera transmis, dûment signé et daté, par le locataire au Syndic.

Après avoir adressé un courrier de mise en demeure circonstancié au propriétaire d'un commerce donné en location qui ne respecterait pas le présent règlement ordre intérieur, le Syndic demandera par voies légales la résiliation immédiate du bail.

## **19. IDENTITES DES PROPRIETAIRES ET DES LOCATAIRES**

Chaque propriétaire ou locataire de magasins de la galerie remettra, tant au Syndic qu'au Conseil de Copropriété, ses nom, adresse, numéro de téléphone portable et adresse mail et informera ultérieurement de tout changement.

## **20. MAGASINS VIDES**

Si temporairement, un magasin est libre d'occupation, le propriétaire devra se charger de le vider complètement, de le nettoyer parfaitement tant à l'intérieur qu'au niveau des vitrines en veillant à éliminer tout autocollant ou enseigne obsolète et ceci dans les plus brefs délais. A défaut de respecter cette règle, si une mise en demeure préalable reste sans suite dans un délai de 30 jours, le Syndic exigera l'ouverture du magasin et fera procéder au nettoyage, ceci au frais du propriétaire (voir article *Infractions et pénalités*).

## **21. PUBLICITE POUR VENTE OU LOCATION**

L'affichage en cas de vente ou de location d'un magasin devra être discrète et de bon goût.

## **22. PLAN DE LA GALERIE**

Plusieurs plans reprenant les commerces de la galerie sont affichés dans les parties communes. Le plan est mis à jour une fois par an, aux environs du mois de janvier.

### **23. ESPACES COMMUNS – ORGANISATION PONCTUELLE D'EVENEMENTS PROMOTIONNELS OU AUTRES**

Les espaces communs et les trottoirs de la galerie sont à disposition des occupants des magasins qui peuvent en faire usage gratuitement pour l'organisation de drinks, inaugurations ou autre événement promotionnel afin d'accueillir leur clientèle et de valoriser la galerie, ceci après avoir introduit par écrit une demande au Syndic au moins quinze jours à l'avance.

### **24. MARCHE BIO HEBDOMADAIRE**

La tenue d'un marché bio hebdomadaire ayant été approuvée par l'Assemblée Générale, celui-ci est organisé dans les communs de la galerie.

### **25. INFRACTIONS ET PENALITES**

Le montant de toute intervention de firmes ad-hoc, d'huissiers, d'avocats, d'experts et d'autres, pour solutionner des infractions auxquelles le contrevenant n'aura pas apporté la solution dans les délais prévus, sera majoré de 200 € de pénalité. Les recettes des dites pénalités seront reprises sous la rubrique « fonds de réserve et de prévision », fonds auxquels l'Assemblée Générale Ordinaire donnera l'affectation qu'elle jugera utile, soit qu'elle le reporte, soit qu'elle l'utilise.

Si l'infraction est constatée à charge d'un locataire, c'est au compte personnel du propriétaire que la pénalité sera portée, le propriétaire étant seul responsable vis-à-vis de la Copropriété. La constatation régulière des faits dont il est question plus haut est admise sans discussion lorsque le Conseil de Copropriété dispose et produit une photo qu'il certifie exacte et qui démontre la violation de la règle.

De manière plus générale, toute infraction au présent règlement ne pourra donner lieu à une mesure d'office que moyennant une mise en demeure préalable, adressée par e-mail (en l'absence d'e-mail, par lettre recommandée) au copropriétaire invitant le contrevenant à mettre fin à ladite infraction dans un délai de 30 jours.

### **26. QUOTITES**

Les quotités détenues par chaque magasin dans les parties communes, ainsi que le poids de l'entité commerciale au sein de la copropriété Rivoli sont définis dans l'acte de base.

### **27. CHARGES ET BUDGET**

Les charges dues à la Copropriété par les magasins, sous forme de provisions de charges mensuelles, incluent les services inscrits au budget annuel approuvé par l'Assemblée Générale.

### **28. REPRESENTANTS ELUS AUPRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

Chaque année, lors de l'Assemblée Générale ordinaire du mois d'octobre, les propriétaires de l'entité commerciale élisent deux membres effectifs et deux membres suppléants, qui doivent être copropriétaires, pour les représenter au Conseil de Copropriété. Les candidatures doivent être communiquées au Conseil de Copropriété au moins un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

Lors du premier Conseil de Copropriété tenu après l'Assemblée Générale, le président de l'entité est choisi.

En fin d'exercice, ils rédigent un compte rendu des réalisations accomplies au vu des dispositions de l'Assemblée Générale et des services rendus à l'entité.

### **29. SITE INTERNET WWW.GALERIERIVOLI.COM**

Le site est mis à jour régulièrement. Chaque magasin de la Copropriété y est repris dans une page ad-hoc et dans le plan.

### **30. CORRESPONDANCE ECRITE ENTRE LE CONSEIL DE COPROPRIETE, LE SYNDIC ET LES PROPRIETAIRES / LOCATAIRES**

Dans un souci d'efficacité et afin d'éviter tout affichage administratif sur les vitrines et dans les couloirs de la galerie, les propriétaires et les locataires seront contactés par e-mail. En absence de réponse de leur part, lorsqu'une réponse est requise, des envois recommandés leur seront adressés à leurs frais.

### **31. VALIDITE DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement d'ordre intérieur entre en vigueur lors de l'Assemblée Générale ordinaire d'octobre 2015. Ses articles n'ont pas de valeur rétroactive. Pour autant, les articles figurant à l'acte de base ou votés auparavant en Assemblée Générale restent d'application.

Les situations d'infraction présentes avant l'Assemblée Générale susdite devront être impérativement corrigées au changement de propriétaire et/ou au changement d'activité d'un magasin. Les dites situations d'infraction ne créent pas de précédent.

### **32. MODIFICATIONS DU PRESENT REGLEMENT**

Toute demande de modification au présent règlement fera l'objet d'un point inscrit à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale au cours de laquelle le demandeur justifiera sa demande.

Le Syndic mettra à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'Assemblée Générale.

Les modifications devront aussi figurer à leur date au registre des procès-verbaux des assemblées générales déposé au siège de l'association des copropriétaires. Une version à jour du règlement est publiée sur le site [www.acprivoli.com](http://www.acprivoli.com).

**PROPOSITION CONFIDENTIELLE DE CONCILIATION DANS LE CADRE DE  
L'EXPERTISE JUDICIAIRE (projet du 25 septembre 2015)**

**1. PREAMBULE :**

Est actuellement pendante devant le Juge de Paix d'Ixelles (R.G. n° 03/A/1089-03/A/740),  
une affaire en cause de :

- La **sprl ANETEC**,

*Demanderesse sur opposition et sur reconvention (défenderesse originaire);*

Représentée par Me Olivier Bonhivers, avocat, dont le cabinet est établi à 1150 Bruxelles,  
avenue de Tervueren, 273

- **L'ACP Le Rivoli**, représentée par son syndic, la s.a. Lamy Belgium.

*Défenderesse sur opposition et sur reconvention – demanderesse originaire*

Représentée par Me Goossens avocat, dont le cabinet est établi à 1000 Bruxelles, rue de  
Livourne 64,

- **Madame Hilda Rommens, Monsieur Jo Dahan, Monsieur Claude Ruwet,  
Monsieur Patrick Trousson et Monsieur Georges Zafrani**

*Demandeurs en intervention volontaire*

Représentés par Me Eric Riquier avocat, dont le cabinet est établi à 1050 Bruxelles, rue Rue  
Capitaine Crespel, 2-4

- **La S.A. PARKINGS CLAUS**, qui est inscrite à la B.C.E. sous le numéro 0879.749.814  
et dont le siège social est établi à l'avenue Louise, 327, à 1000 Bruxelles.

*Intervenante volontaire ;*

Représentée par Me Catherine BARNICH, avocat, dont le cabinet est établi à 1170 Bruxelles,  
chaussée de La Hulpe, 150 ;

Par Jugement du 31 mars 2004, le Juge de Paix a désigné en qualité de syndic provisoire  
Maître Stéphane Welkenhuysen, avec pour mission d'étudier la situation de la copropriété  
Rivoli dans son ensemble, et plus particulièrement de :

- « Examiner les dossiers ;

- *D'examiner la structure des coûts et des frais de fonctionnements de l'association des copropriétaires et de proposer les mesures utiles afin de réduire ceux-ci ;*
- *D'examiner la répartition des charges et le calcul des provisions et de proposer des mesures utiles afin de rendre la répartition des charges et les provisions conformes à la réalité ;*
- *D'examiner la régularité et le bien-fondé des décisions prises par le conseil de gérance et par le syndic ; proposer des mesures utiles afin d'y remédier ;*
- *D'examiner les conflits d'intérêts existant au sein du Rivoli ;*
- *De proposer les mesures nécessaires à la mise en conformité avec la loi de l'acte de base, notamment en ce qui concerne l'absence d'assemblée générale des copropriétaires ;*
- *De convoquer les assemblées générales de toutes les entités, les conseils de gérance des entités et le conseil general »*

Par jugement du 3 janvier 2012, la Justice de Paix d'Ixelles a par ailleurs désigné l'expert géomètre de Patoul avec pour mission de:

- **« *Tenter de concilier les parties.***
- *Prendre connaissance des dossiers des parties, et plus particulièrement des statuts du complexe immobilier « Le Rivoli » et des plans disponibles de l'immeuble ;*
- *Se rendre sur place , rue Emile Claus 47, afin de pouvoir visiter le complexe immobilier « le Rivoli » ;*
- *Sur base de l'examen des statuts, des plans disponibles, des constatations qu'il aura accomplies personnellement sur les lieux et des observations des parties, le géomètre immobilier procédera à l'établissement de plans « as built » afin de permettre à l'association des copropriétaires de disposer de plans qui soient en conformité exacte avec la situation actuelle du complexe immobilier ;*
- *Si nécessaire, sur base d'un avis dûment motivé, recalculer les quotités propres à chaque partie privative en fonction des éventuelles modifications apportées à ces parties privatives par rapport à ce qui figure dans l'acte de base et/ou procéder également aux modifications utiles à la répartition des charges en fonction des modifications constatées par rapport à l'acte de base »*

L'Expert judiciaire de Patoul a tenté de concilier les parties.

Cette tentative de conciliation a abouti à la proposition confidentielle suivante qui, si elle est acceptée par les parties à la procédure (l'ACP Le Rivoli représentée par son syndic, la s.a. Lamy - la sprl ANETEC - Madame Hilda Rommens, Monsieur Jo Dahan, Monsieur Claude Ruwet, Monsieur Patrick Trousson et Monsieur Georges Zafrani – la s.a. Parking Claus), formera un accord officiel entre les parties.

Tant que cette proposition n'est pas acceptée formellement par toutes les parties, elle est donc accueillie par celles-ci, sous toutes les réserves utiles et sans aucune reconnaissance préjudiciable, et restera confidentielle.

## 2. PROPOSITION :

1. Les parties acceptent de modifier les quotités de l'acte de base, non seulement en fonction des modifications apportées aux parties privatives, mais également en fonction d'autres critères que l'Expert judiciaire estimé justifiés.
2. Cette modification est opérée conformément au tableau Excel joint en annexe. Cette modification des quotités, et la modification correspondante des charges qui se répartissent en fonction des quotités, deviendront effectives lors de la transcription de l'acte de base modificatif des quotités.
3. L'entité « parking » participe aux charges du concierge proportionnellement à ses quotités.
4. L'entité « parking » participe aux charges d'eau de l'immeuble en fonction de sa consommation réelle. A cette fin, la Copropriété installe des compteurs de passage.
5. L'entité « parking » participe aux charges d'électricité en fonction de sa consommation réelle. A cette fin, la Copropriété installe un compteur d'électricité « régie » qui ne comptabilise que les consommations électriques des circuits propres au parking.
6. La répartition des charges pratiquée jusqu'au 31 juin 2015 (date du dernier jour de l'exercice comptable est définitive) est définitive, et la s.a. Parking Claus renonce à réclamer à l'ACP Le Rivoli les charges d'eau, d'électricité et de concierge qu'elle estime avoir indûment payées à l'ACP.
7. L'entité parking procédera à la rénovation complète de l'éclairage des parkings (par l'installation de matériel de qualité et d'appareils « led » commandés par des interrupteurs détecteurs de mouvements).
8. Ces travaux s'inscrivent dans l'article 4 du Protocole d'accord qui a été signé le 11 mai 2013 entre la s.a. Parking Claus et l'ACP Le Rivoli, en exécution de la décision d'Assemblée générale du 18 septembre 2012, et plus précisément, dans l'engagement de la s.a. Parking Claus d'exécuter des travaux d'amélioration de l'entité parcage pour une valeur de 50.000,00 € TVAC (ou 47.169,81 € hors tva).
9. Chaque partie conserve à sa charge les frais de procédure qu'elle a avancés et exposés dans le cadre du litige pendant devant le Juge de Paix d'Ixelles (R.G. n° **03/A/1089-03/A/740**).

Les frais complémentaires de syndic provisoire ou d'expertise judiciaire qui ne seraient pas encore liquidés sont à charge de l'ACP Le Rivoli.

10. Les parties mandatent le syndic de l'ACP Le Rivoli pour représenter la copropriété dans tous les actes officiels (désignation d'un notaire - modification de l'acte de base, etc ..) découlant de la mise en œuvre des mesures décrites ci-dessus.

Tous les frais liés à ces actes seront pris en charge par l'ACP Le Rivoli.

11. La nullité ou toute autre forme de vice qui affecterait l'une ou l'autre clause de l'accord à intervenir ne pourra entraîner la nullité de l'ensemble de celle-ci qui demeurera en vigueur pour le surplus. Les parties s'emploieront, en tout état de cause, à se concerter en vue de la substitution à la clause déclarée nulle ou affectée d'un vice, d'une clause à effets juridiques et économiques équivalents.
12. L'accord à intervenir est indivisible, en ce sens que chaque partie n'a accepté de prendre les engagements qui y sont convenus que moyennant les engagements de l'autre.
13. Le présent accord ne modifie en rien le Protocole d'accord qui a été signé le 11 mai 2013 entre la s.a. Parking Claus et l'ACP Le Rivoli, en exécution de la décision d'Assemblée générale du 18 septembre 2012, et qui reste pleinement d'application.

\*

**Monsieur Xavier HUFKENS**  
Rue Saint-Georges, 107

1050 BRUXELLES

Le 29 Septembre 2015

Monsieur,

Concerne : Immeuble RIVOLI – Aménagement d'une galerie d'Art

Vous nous avez confié l'étude de stabilité des aménagements que vous souhaitiez effectuer. Ceux-ci consistaient en la démolition partielle de la mezzanine.

Nous nous sommes enquis des plans de la situation existante dont, très complaisamment, le Syndic Lamy nous a permis de consulter l'ensemble des documents.

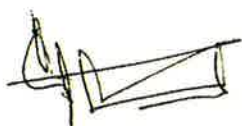
Après analyse de ceux-ci, nous avons transmis nos instructions à l'entreprise qui avait en charge l'exécution des travaux, à savoir principalement la pose de l'étañonnement en phase transitoire, dont le but était de garantir la sécurité des ouvriers lors du démontage.

Ces travaux ont été réalisés sous notre surveillance.

Il convient d'ajouter que les aménagements ne portaient nullement atteinte à la stabilité de l'immeuble dont la conception générale n'a aucunement été modifiée car il ne s'agissait que de la diminution locale de la surface de la mezzanine.

Nous vous souhaitons bonne réception de ce document dont, pour la bonne forme, nous transmettons également à Mr. Bernard Slegten.

André Lesage et Guy Paelinck  
Inf. Civil des Constructions (AILg.)



G. Paelinck.

Entretien - Dépannage &amp; Modernisation

**Ascenseurs & Portes de garage**

**Serge TKAC**  
Administrateur gérant  
Gsm : 0485/98 68 95



**Didier TKAC**  
Directeur technique  
Gsm : 0485/98 68 93

**ACP Rivoli**  
**Lamy Belgium SA**  
**Rue Basse 21-23**  
**1180 Bruxelles**

<b>Offre n°</b>	<b>: OF 11401-3</b>
<b>Dossier N°</b>	<b>: DO 11365</b>
<b>Date</b>	<b>: 09/06/2015</b>
<b>Dossier suivi par</b>	<b>: Serge TKAC (0485/986.895)</b>
<b>Objet</b>	<b>: remplacement opérateur de porte</b>
<b>Lieu</b>	<b>: Rue Emile Claus 47-49-61-63</b>

Monsieur,

Suite à votre demande nous avons le plaisir de vous transmettre notre meilleure offre pour le remplacement des opérateurs de porte cabine

### Détail des travaux effectués

#### PORTES

#### Fourniture et placement

- ✓ Adaptation de la baie d'entrée de cabine.
- ✓ D'une une porte coulissante dans la cabine, de type variation de fréquence de la marque SLYCMA
- ✓ Nouveaux vantaux cabine en inox brossé.
- ✓ Passage libre idem que celui actuel
- ✓ Placement d'un rideau infrarouge
- ✓ Ragréage du contour de la nouvelle porte en tôle inox.
- ✓ Equilibrage du contrepoids si nécessaire.
- ✓ Réception par un organisme de contrôle



Prix demandé : 5 100,- €, HTVA par ascenseur

### CONDITIONS DE PAIEMENT

Validité de l'offre : 3 mois  
Conditions de paiement : au comptant

### Conditions de facturation :

30% à la commande  
25 % au début du travail  
25% à la mise en service  
20 % à la réception client

### Révision de prix

Sur toute tranche facturée au-delà du 31 décembre 2015 selon formule  
 $P = P_0 (0,2 + 0,5 S/S_0 + 0,3 M/M_0)$

### Garantie

5 ans sur le matériel nouvellement installé contre tout vice de fabrication à dater de la mise à disposition-client,  
5 ans sur la mise en œuvre de ce matériel pour autant que le contrat d'entretien nous soit confié.

Entretien - Dépannage & Modernisation

**Ascenseurs & Portes de garage**

**Serge TKAC**  
Administrateur gérant  
Gsm : 0485/98 68 95



**Didier TKAC**  
Directeur technique  
Gsm : 0485/98 68 93

En cas d'accord sur la partie travaux.	Signature : Nom : Date :
---	--------------------------------

Bien entendu, nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Dans l'attente de vous lire ou de vous entendre, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments très distingués.

**Serge TKAC**  
Administrateur

L  
*Offre 7*

**ACP Rivoli  
Lamy Belgium SA  
Rue Basse 21-23  
1180 Bruxelles**

<b>Offre n°</b>	<b>: OF 11423</b>
<b>Dossier N°</b>	<b>: DO 11365</b>
<b>Date</b>	<b>: 09/06/2015</b>
<b>Dossier suivi par</b>	<b>: Serge TKAC (0485/986.895)</b>
<b>Objet</b>	<b>: Séparation des gaines</b>
<b>Lieu</b>	<b>: Rue Emile Claus 47-49-61-63</b>

Monsieur,

Suite à votre demande nous avons le plaisir de vous transmettre notre meilleure offre pour la séparation des gaines

**Détail des travaux effectués**

- ✓ Fabrication et placement de fermeture gaines pour ascenseurs hydraulique avec 10 entre-poutrelles
- ✓ Fabrication et placement de fermeture gaines pour ascenseurs électrique avec 14 entre-poutrelles

**Prix demandé : 15 020,- €, HTVA pour l'ensembles des ascenseurs**

## CONDITIONS DE PAIEMENT

Validité de l'offre : 3 mois  
Conditions de paiement : au comptant

### Conditions de facturation :

30% à la commande  
25 % au début du travail  
25% à la mise en service  
20 % à la réception client

### Révision de prix

Sur toute tranche facturée au-delà du 31 décembre 2015 selon formule  
 $P = P_o (0,2 + 0,5 S/S_o + 0,3 M/M_o)$

### Garantie

5 ans sur le matériel nouvellement installé contre tout vice de fabrication à dater de la mise à disposition-client,  
5 ans sur la mise en œuvre de ce matériel pour autant que le contrat d'entretien nous soit confié.

Entretien - Dépannage & Modernisation  
**Ascenseurs & Portes de garage**

**Serge TKAC**  
Administrateur gérant  
Gsm : 0485/98 68 95



**Didier TKAC**  
Directeur technique  
Gsm : 0485/98 68 93

En cas d'accord sur la partie travaux,	Signature :
	Nom :
	Date :

Bien entendu, nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Dans l'attente de vous lire ou de vous entendre, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments très distingués.

**Serge TKAC**  
Administrateur

**REPONSE A LA DEMANDE D'OFFRE.**

Pour répondre à cette offre, il est inutile de recopier tout le cahier des charges, il vous suffit simplement de répondre clairement aux différents points demandés ci-après.

**I - LISTE DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS :**

**Marques, type exacts et caractéristiques de puissance des équipements suivants :**

ECHANGEUR ECS : **Uranus AU 637 IS, 584kW**

CIRCULATEUR de l'Echangeur : **Grundfos**

BALLON TAMPON d'ECS : **Aquatank AQT EM7-1000**

VASES D'EXPANSION : **Pneumatex Aquapresso AD50**

COMPTEUR INTEGRATEUR : **Woltmann DN65 + Multical 602**

**II - PRIX DES DIFFERENTS POSTES :**

Poste 1. Echangeur d'ECS : **11487.99 euro**

Poste 2. Ballon Tampon ECS (y compris tuyauteries, vannes et accessoires) : **6442.66 euro**

Poste 3. Compteur intégrateur : **1841.40 euro**

Poste 4. Expansion, compteurs d'eau, etc : **2060.58 euro**

Poste 5.: Calorifuges : **6102.10 euro**

**TOTAL : 27934.73 euro (htva)**

NOM ou CACHET de l'Entrepreneur.

**I.S.B.** Ventilation S.A.  
Ventilatie N.V.  
Rue de Fierlantstraat, 68  
1190 Bruxelles / Brussel  
TEL. 02 / 533.26.11  
FAX 02 / 537.92.54

Date

23-02-2015

Nom et Signature

Johan Wijn

4  
Queneau 8



**ISB Ventilation**  
Rue de Fierlant, 68  
1190 Forest  
Tel : 02 / 533 26 11  
Fax : 02 / 537 92 54

**RIVOLI**

REF. : 01/15/0

Art.	Libellé	U	Qte	Prix unitaire	sous totaux	Prix global
<b>CONVERSION DE LA POMPE EXISTANTE EN POMPE A DEBIT VARIABLE PAR L'AJOUT DE SONDES DE PRESSION</b>						
Poste 1	Ajout de sondes de pression					
--	Vidange de la chaufferie	fft	1	179.40		179.40
--	Réalisation de 2 piquages de part et d'autre du clapet anti-retour	fft	1	295.10		295.10
--	Sonde de pression GRUNDFOS DPI 0-2,5	fft	1	1166.49		1166.49
--	Placement de tuyauterie en cuivre de la pompe au capteur	fft	1	912.60		912.60
--	Programmation de la pompe par le technicien GRUNDFOS	fft	1	198.00		198.00
--	Remplissage de l'installation	fft	1	179.40		179.40
	<b>Total Poste 1 ...</b>				<b>2 930.99</b>	
<b>Prix global hors TVA</b>					<b>2 930.99 €</b>	

**Remarques :**

- Mise à notre disposition d'un espace de stockage et de travail

**Travaux exclus de notre entreprise :**

- Remplacement des vannes de pied de colonne
- Travaux d'enlèvement d'amiante : En cas de présence d'amiante (teste à réaliser par vos soins) celle-ci doit être enlevée avant le début des travaux
- Purgé de l'immeuble
- Toutes fournitures ou travaux non repris dans l'offre

Fait à 1190 FOREST, le 01/10/2015

Samuel Willième  
Chargé d'affaires  
GSM : 0478 / 52 33 45

Option de l'offre : deux mois  
Garantie : deux ans contre tout vice de construction ou de matière  
Payement : - 30% à la commande  
- 65% à l'état d'avancement  
- 5% à la réception

---

**LAMY BELGIUM**

21/23 RUE BASSE

B – 1180 UCCLE

LUC VANDENPLAS

[luc.vandenplas@lamy-belgium.be](mailto:luc.vandenplas@lamy-belgium.be)

T +32 (0)2 373 38 22

---

Entretien de la ventilation du parking Rivoli  
rue Emile Claus 47 à 1050 Bruxelles

---



... votre partenaire **le plus rapide** en climatisation!

ABN NV  
Kieleberg 1  
B-3740 MUNSTERBILZEN

T +32 (0) 89 32 10 80  
F +32 (0) 89 62 18 75

[www.abn.be](http://www.abn.be)

ABN Waasland  
Passtraat 1  
B-9100 SINT-NIKLAAS

T +32 (0) 3 776 76 43  
F +32 (0) 3 776 40 44

ABN Brussel  
Heideveld 8  
B-1654 HUIZINGEN

T +32 (0) 2 361 23 26  
F +32 (0) 2 361 21 32

ABN Nederland  
Antennestraat 58  
NL-1322 AS Almere

T +31 (0)495 62 48 18  
F +31 (0)495 63 28 34

## 1. DESCRIPTION DES TRAVAUX

En réponse à votre demande de prix, veuillez trouver ci-dessous notre devis pour l'entretien de la ventilation du parking souterrain.

Le devis comprend :

- Approche structurée et diagnostic
- Contrôle sur les tolérances
- Nettoyage des filtres
- Nettoyage des ailettes
- Equilibrage du ventilateur
- Lubrification
- Remplacement des courroies en V
- Réglage électrique
- Réglage de l'équipement et ses composants
- L'essai de fonctionnement du système
- Inclusif: transport, travaux, courroies et filtres
- Sont exclus: composants et réparations pas visibles à remplacer comme le remplacement des roulements.

## 2. POURQUOI CHOISIR POUR ABN?

ABN est pour le Benelux entier votre partenaire d'installation **le plus rapide !**

Nous garantissons:

- l'installation la plus rapide.
- les temps d'interventions les plus court pour les dépannages et entretiens.



*Chez ABN vous achetez non seulement une installation pompe à chaleur parfaitement instal. Vous pouvez compter sur notre Customer Service 24/24, 7/7 pour un support technique et des interventions éventuelles.*

## 3. INVESTISSEMENTS

Coût total estimé (hors tva)	€ 7.560,00
Traitement des déchets conforme à VLAREM II inclusif	

Pour approbation,



Luc Lamy

Danny Huylenbroeck  
ABN NV

## CLAUSES ADMINISTRATIVES

### OBJET & NATURE DU MARCHÉ

Le marché comprend l'ensemble des livraisons, installations et raccordements des appareils et installations mentionnés ci-après, ainsi que l'essai, le contrôle et la mise en service des installations.

Sont également inclus dans le marché les ouvrages suivants:

- Tous les travaux sont exécutés selon les règles de l'art jusqu'à l'achèvement complet des installations,
- Si explicitement mentionné comme poste d'investissement séparé « ingénierie de détail » ; l'élaboration et la remise de tous les dessins d'exécution, documents, fiches techniques nécessaires à la détermination des matériaux utilisés et à l'exécution des travaux,
- Si explicitement mentionné comme poste d'investissement séparé « dossier as-built » ; la remise d'un exemplaire du dossier as-built sous forme analogique ainsi qu'au format numérique,
- Si explicitement mentionné comme poste d'investissement séparé « traitement des déchets » ; l'évacuation des déchets découlant des activités faisant l'objet du marché conformément à la législation Vlare II. Si cela n'est pas explicitement mentionné, le maître d'ouvrage supporte ces coûts.

### VALIDITÉ & MODIFICATIONS DE L'OFFRE

La présente offre est valable pendant 60 jours calendaires à compter de la date de l'offre.

ABN se réserve le droit d'apporter des modifications à l'offre après l'envoi de celle-ci, et même de renoncer au projet sans n'être redevable ni d'une justification, ni de frais à l'endroit du client.

### MODALITÉS D'EXÉCUTION

ABN veillera à ce que l'ensemble des ouvrages décrits ci-après soient totalement parachevés et raccordés ainsi que mis en service de manière intégrale et sûre au moment de la réception provisoire.

L'exécution sera confiée à des professionnels spécialisés.

ABN protégera tous les tuyaux et conduits ainsi que toutes les installations existantes contre les souillures et les dégradations durant les travaux. ABN protégera également les appareils jusqu'à la fin des travaux. À la fin des travaux, toutes les bandes adhésives et les autres moyens de protection seront enlevés, et toutes les canalisations, conduites, tous les dispositifs d'isolation, etc. seront soigneusement nettoyés. ABN nettoiera de fond en comble l'ensemble des installations montées en intérieur comme en extérieur avant la réception provisoire.

Toutes les canalisations et conduites seront, verticalement comme horizontalement, parfaitement parallèles à la paroi voisine. Lorsque plusieurs conduits suivent un trajet voisin, ABN veillera à ce que l'ensemble soit parachevé de manière soignée : les coudes présenteront des profils identiques, les conduits resteront parallèles, les fixations murales seront toutes du même type, etc. Les tracés improvisés et conduits en oblique ou courbés de manière arbitraire seront à tout prix évités.

ABN prendra, pendant l'exécution, toutes les mesures nécessaires à réduire à un minimum la production de poussière et d'eau et à en prévenir la dispersion. Des écrans seront mis en place à cette fin si nécessaire et des dispositifs d'aspiration multiples seront mis en œuvre. Le chantier sera rangé tous les jours.

### DOCUMENTS

Les fiches techniques mentionnant les matériaux et les équipements ainsi qu'une documentation de ceux-ci sont fournies sans frais supplémentaires par ABN si cela est demandé par écrit par le client avant le début du projet.

### INSTALLATION & ORGANISATION DU CHANTIER

Le maître d'œuvre mettra ses sanitaires à disposition gratuitement. Ceux-ci seront toujours laissés en ordre et propres.

Le maître d'œuvre mettra les raccordements à l'eau et à l'électricité nécessaires à la disposition d'ABN gratuitement. Ces raccordements resteront en service pendant toute la durée du chantier.

La puissance fournie par le raccordement à l'électricité doit être suffisante pour faire face aux besoins d'ABN ou à ceux des sous-traitants ; il en va de même pour les autres conduites d'utilité publique telles que l'eau.

L'utilisation de et la consommation afférente à un point de raccordement pour l'eau et l'électricité seront gratuitement mises à la disposition d'ABN. L'utilisation d'eau lors du percement du cœur de murs ou de masses de béton s'accompagnera de la plus grande prudence. L'eau sera récoltée et évacuée avec expertise. ABN prendra au préalable les mesures voulues pour empêcher la pénétration d'eau par suintement.

ABN demeurera responsable de ce point pendant toute la durée du projet.

En outre, ABN veillera à débrancher l'électricité et à couper l'approvisionnement en eau à la fin de chaque journée de travail, et fera en sorte que l'eau et l'électricité soient consommées avec parcimonie.

Dans l'hypothèse où des dégradations seraient occasionnées à des terrains, bâtiments, structures ou installations de toute nature par ABN ou par un de ses sous-traitants, les réparations seront réalisées conformément aux prescriptions en vigueur.

### COORDINATION

Une attention particulière sera accordée à la coordination spatiale et temporelle des différents travaux à réaliser simultanément dans les bâtiments.

Pour ce qui est de l'agencement spatial des techniques dans les locaux techniques, les faux plafonds, les cages, etc., ABN se concertera systématiquement avec le coordinateur de projet, en tenant compte des autres techniques croisant notre installation.

### CONTRÔLES, TESTS & GARANTIE

Tous les systèmes subiront un test de pression hydraulique à raison de 1,5 fois la pression de service maximale.

Tous les réseaux de conduites seront nettoyés en profondeur avant la mise en service des systèmes.

Tous les circuits seront réglés hydrauliquement et les caractéristiques de pompage seront mesurées.

La partie électrique sera contrôlée suivant les prescriptions du RGIE par un organisme d'homologation agréé.

### RECEPTION PROVISOIRE

La réception provisoire prend effet tacitement à partir de l'utilisation et/ou du démarrage de l'installation.

Le cas échéant, le client peut demander les documents de démarrage formels pour prouver la date de démarrage formelle et être également informé du début de la réception provisoire.

La garantie est valable pendant une durée de 12 mois à compter de la mise en service et/ou de l'utilisation susmentionnée de l'installation.

Il n'est pas nécessaire d'élaborer un document de réception formel vu le caractère tacite de l'entrée en vigueur telle que décrite ci-dessus.

Un entretien doit obligatoirement être effectué pendant la période de garantie. Les frais relatifs aux heures de travail, aux déplacements et aux matériaux découlant de cet entretien sont inclus dans le présent marché.

### GARANTIE

La garantie totale couvrant l'installation est valable pendant une période d'un an à compter de la mise en service et/ou de l'utilisation de l'installation (au maximum 15 mois après la livraison des matériaux sur le chantier). C'est à partir de ce moment-là que la réception provisoire prend tacitement effet (voir point 1.8.)

Les frais résultant d'un manque d'entretien ou d'une utilisation incorrecte pendant la période de garantie ne sont pas couverts par celle-ci.

Un entretien doit obligatoirement être effectué pendant la période de garantie. Les frais relatifs aux heures de travail, aux déplacements et aux matériaux découlant de cet entretien sont inclus dans le présent marché.

Le client ne peut en aucun cas exiger un entretien gratuit pendant la période de garantie vu que celui-ci ne fait pas partie du présent marché. ABN soumettra le cas échéant une proposition d'entretien adaptée.

### RÉCEPTION DÉFINITIVE

La réception définitive suit automatiquement douze mois après la réception provisoire sans demande écrite d'ABN.

La réception définitive implique l'acceptation des travaux et la fin de la période de garantie.

### AMIANTE

Le cas échéant, le maître d'œuvre procédera à un inventaire de la totalité de l'amiante et de l'ensemble des matériaux renfermant de l'amiante dans toutes les parties des bâtiments, en ce compris les parties communes.

Le donneur d'ordre/maître d'œuvre communiquera cette liste d'inventaire à ABN avant la signature du contrat. À défaut de transmission de cet inventaire de l'amiante à ABN avant la signature du contrat, il sera présumé qu'il n'y a pas d'amiante dans le bâtiment ou dans aucune partie de celui-ci.

Si le moindre doute apparaît malgré tout au cours des travaux quant à la présence d'amiante dans un matériau, il devra être présumé que celui-ci renferme de l'amiante.

Le maître d'œuvre/donneur d'ordre devra signaler ce constat à ABN (et inversement) par écrit sans délai. En pareil cas, la sécurité des travailleurs primera sur tous les accords passés antérieurement concernant le planning des travaux. Un nouveau planning sera transmis par écrit au maître d'œuvre/donneur d'ordre dans les 48 heures.

ABN informera le maître d'œuvre/donneur de tous les coûts directs et indirects y consécutifs dans les 48 heures. Ces coûts seront répercutés dans la facturation au titre de travaux supplémentaires.

Tous les frais d'inventaire, d'enlèvement et de traitement ne relèvent pas de la responsabilité d'ABN. Les éventuels coûts liés à ces opérations seront toujours payés par des tiers, et ce même indépendamment du moment où la présence d'amiante a été constatée.

#### RESPONSABILITE

ABN ne peut plus être tenue responsable des défauts apparents après la réception provisoire.

#### ASSURANCES

ABN contractera à ses frais une assurance auprès d'une compagnie d'assurances couvrant les responsabilités résultant de l'exécution du présent contrat. Le montant assuré s'élèvera à 1 250 000 euros par sinistre et par an pour la globalité du dommage corporel et matériel pouvant en résulter directement ou indirectement et qui serait consécutif à une faute de la part d'ABN.

ABN garantira le maître d'ouvrage de toute action en responsabilité éventuellement intentée par un tiers (en ce compris un fournisseur ou un membre du personnel d'ABN) et reposant sur des ouvrages constituant l'objet du présent contrat.

Le maître d'ouvrage exonère ABN de toute obligation liée à tout(e) dommage ou succession de dommages pouvant découler du sinistre et qui dépasserait le montant assuré stipulé au premier paragraphe.

En outre, le maître d'ouvrage exonère ABN de toute obligation en matière de risque d'incendie et d'explosion, ainsi que de risque de dégâts des eaux. Au besoin, ABN fournira les attestations d'assurance.

Le client souscrit une police d'assurance TRC à sa propre initiative. Cette police sauvegardera ABN au regard des événements suivants:

- dommages résultant d'un cas de force majeure (tempête, ouragan, pluie, inondation, grêle, marée, foudre, mouvements du sol ou de l'écorce terrestre);
- dommages causés par l'incendie ou l'explosion;
- dommages résultant de tous les accidents pouvant survenir durant la construction;
- vol, vandalisme sur le chantier.

#### OBLIGATIONS DU CLIENT

Le CLIENT s'engage à:

Veiller à ce que la sécurité et l'hygiène soient garanties sur les lieux de travail et au niveau des installations à entretenir conformément au Règlement général pour la Protection du Travail (RGPT), et à ce que les prescriptions de la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et ses arrêtés d'exécution soient respectées. Veiller à ce que les contrôles de sécurité au niveau des installations gérées soient effectués dans les délais par les organismes agréés. Si le CLIENT omet de faire procéder à ces contrôles à sa propre initiative, ABN pourra les faire exécuter lui-même dans le cadre du respect des règles de sécurité LSC, auxquelles ABN est lui-même tenu. Ces prestations seront alors facturées au client.

N'accomplir aucune action ou n'apporter aucune modification aux installations sans en informer ABN. En outre, le CLIENT demeurera responsable de toutes les interventions réalisées sur les installations confiées par son personnel ou par des tiers non commis par ABN.

Signaler sans délai par lettre recommandée adressée au siège social d'ABN toute modification de sa raison sociale, de sa forme juridique, de l'adresse de son siège social ou d'exploitation, ainsi que de son numéro de téléphone ou de fax.

Le client veillera à ce qu'ABN puisse disposer en temps utile:

- des permis de construire et d'environnement, ainsi que des dispenses nécessaires à l'organisation des travaux;
- du terrain sur lequel ou à l'intérieur duquel les travaux doivent être réalisés;
- des dessins nécessaires et autres données;
- des coordonnées de référence;
- des prescriptions en matière de construction, ainsi que du concept et des prescriptions du client en matière de sécurité.

#### AVANCEMENT, PAIEMENTS & INTÉRÊTS

ABN prévoit un échelonnement des paiements comme suit:

- 30 % à facturer à la signature de la commande, payables à 8 jours date de facture;
- 60 % au début des travaux, payables à 30 jours date de facture;
- 10 % suivant l'avancement des travaux, payables à 30 jours date de facture;

Tous les montants sur les offres de prix sont hors TVA.

Les factures sont payables à 30 jours date de facture au siège d'ABN par virement sur le compte numéro 235-0225701-91 ouvert auprès de l'établissement financier BNP Paribas Fortis.

À défaut de paiement dans les délais, le maître d'œuvre sera, d'office et sans nécessité de mise en demeure, redevable à ABN d'un intérêt de retard égal à 10 % ainsi que de dommages-intérêts équivalents à 10 % du montant de la facture.

À défaut de paiement dans les délais, ABN aura également la faculté d'arrêter le travail 30 jours calendaires après la date d'échéance de la facture. En cas d'arrêt des travaux pour le motif susmentionné, ABN sera tenu de maintenir les ouvrages déjà réalisés en bon état.

Les biens et services fournis demeureront intégralement la propriété d'ABN jusqu'à leur paiement.

#### CAUTIONNEMENT ET LIBÉRATION

Un cautionnement n'est pas d'application.

Si le client souhaite encore un cautionnement, celui-ci sera fixé à 5 % au maximum du montant du marché.

Les coûts relatifs à ce cautionnement supplémentaire (environ 5 % du montant du marché) s'élèvent à 0,43 % du montant total du marché.

Le montant de la caution est automatiquement libéré par le client sans demande écrite d'ABN comme suit:

- 2,5 % : 8 jours après l'expiration du délai de la réception provisoire;
- 2,5 % : 8 jours après l'expiration du délai de la réception définitive.

#### TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES

Le prix inclut toutes les activités de coordination, les finitions, les raccordements, ainsi que tous les aspects possibles en vue de parvenir à ce qui précède.

Si, pendant l'exécution, des travaux supplémentaires doivent être réalisés en raison d'une circonstance quelconque, ABN en informera le maître d'œuvre en communiquant le calcul de prix complémentaire et les implications en termes de délai avant de commencer lesdits travaux supplémentaires.

À défaut d'opposition écrite du maître d'œuvre dans les 8 jours après la communication, ce dernier sera présumé avoir agréé la proposition de prix. Les travaux en moins seront déterminés en concertation entre l'entrepreneur et le maître d'œuvre et décomptés sur la base des prix usuels en matière de fournitures et d'exécution.

#### CAUTION & RÉVISION DU PRIX

Aucune caution ni révision de prix ne sont prévues.

#### PÉNALITÉ

Aucune pénalité sous quelque forme que ce soit ne pourra jamais être réclamée à ABN.

#### RÉSILIATION PAR LE MAÎTRE D'ŒUVRE

En vertu de l'art. 1794 C. Civ., le maître d'œuvre pourra résilier le marché à tout instant et par sa seule volonté, à condition d'indemniser ABN pour le travail fourni et les matériaux livrés. En outre, le maître d'œuvre devra également indemniser ABN pour le manque à gagner, fixé forfaitairement à 10 % du montant des travaux encore à effectuer.

#### RÉFÉRENCE

ABN se réserve le droit de faire mention de l'exécution des travaux dans les médias commerciaux (site Web, presse, etc.). ABN ne demandera aucune autorisation explicite au client à cette fin.

#### DROIT APPLICABLE

Le droit applicable est le droit belge.

#### JURIDICTION COMPÉTENTE

Les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de TONGRES seront compétents pour toute contestation ou tout litige découlant du présent contrat.

#### PRESTATIONS DU MARCHÉ

Tous les prix sont basés sur l'exécution des prestations de services pendant les heures de travail normales et ce, selon un régime de 5 jours pendant 39 semaines consécutives et ininterrompues.

Tous les déplacements ou prestations de services supplémentaires éventuellement requis en dehors des heures de travail normales seront facturés en supplément comme suit :

- Heures supplémentaires les jours de semaine et les samedis à 150 %
- Heures supplémentaires les dimanches et les jours fériés à 200 %
- Travail de nuit à 200 %

#### SURVEILLANCE DU CHANTIER

Il incombe au client d'assurer une surveillance suffisante du chantier en dehors des heures de travail de l'exécution du marché.

Le client est responsable de tout vol de matériaux et de matériels commis par des tiers pendant l'exécution des travaux et en dehors des heures de travail du marché.

## STABILITÉ

Sauf en cas de poste mentionné explicitement dans «investissements» appelé «étude de stabilité et cadres de suspension», les éléments suivants ne sont pas compris dans la mission et sont à la charge du maître d'ouvrage:

- Les calculs de la résistance des cadres de suspension pour les installations techniques
- Les études de sol et les essais de fonctionnement en fonction de la stabilité de la base sur laquelle les installations techniques reposent
- Les cadres de suspension qui proviennent des calculs de la résistance de tiers

## LOGICIEL

### Protection

ABN innove ses produits et ses services en permanence et applique en outre des matériels et des logiciels spécifiques. Tous les droits de propriété intellectuelle sur les matériels et les logiciels reviennent à ABN. Le client acquiert uniquement un droit d'utilisation personnel et non cessible. Le client aura uniquement recours à ce droit pour un usage interne et ne le mettra d'aucune manière, directement ou indirectement, à titre onéreux ou gratuit, à la disposition de tiers. Il est interdit au client de copier les logiciels, sauf à des fins de back-up ou d'archivage. La traduction, l'adaptation, l'arrangement ou toute autre transformation des logiciels sans l'autorisation écrite préalable d'ABN est également interdite.

## PROPRIÉTÉS TECHNIQUES SPÉCIFIQUES

ABN développe ses produits avec le plus grand soin. L'objectif est de prolonger la durée de vie des produits et d'augmenter leur fiabilité. ABN innove en permanence et n'est donc pas en mesure de garantir que les propriétés techniques de ses produits correspondent aux dimensions courantes, standard. Le client déclare expressément en avoir été informé et renonce à toute requête qu'il pourrait tenter à cet égard.