

Association des copropriétaires
de la résidence
RIVOLI
49, rue Emile Claus bte 7
1050 - BRUXELLES
N° BCE : **850 805 311**



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

N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 7 novembre 2016 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion tenue le 27/09/2016

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. Echéancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Règlement d'ordre intérieur de la galerie
4. Tableau d'amortissement prêt 725.000 €

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

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

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

Un nouvel avenant au contrat de fourniture d'électricité verte a été signé chez LAMPIRIS à partir du 1^{er} janvier 2016 pour une période de 12 mois .

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 GHEBRAIL	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 validée. 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 15 septembre 2016.	6.775,63
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 transcrise sur base du jugement du 27/06/2013. Un acte de signification suite au jugement rendu le 29 avril 2016 Un commandé de payer a été signifié en date du 19 août 2016 à Monsieur Lulu et Madame Hidago qui s'étaient portés garants des dettes de la société. La dernière récupération date de mars 2015 pour un montant de 350 € .	5.364,46
GRATADOU	Nous avons récupéré 5.371,62 € en date du 9 mai 2016 ainsi que 3 paiements de 316,53 € en date des 22 juillet, 23 août, et 21 septembre 2016.	332,93
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. Bonne nouvelle, nous avons récupéré 12.773,38 € dans ce dossier le 18 juillet 2016. Il y a malgré tout une perte sur créances de 23.057 € Ce dossier est donc clôturé.	clôturé
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. Nous avons récupéré 5.092,56 € en date du 14 juillet 2016.	côturé

POPOROS BASILE	Ces propriétaires habitent Lubumbashi , ce qui n'aide pas en terme de communication. Un acte de signification de commandement de payer a été signifié à Monsieur Poporos et son épouse en date du 30 août 2016. En date du 30 septembre 2016 ; Maître Goossens a pris contact avec ce dernier qui s'est exprimé en disant qu'il avait besoin d'1 mois et demi pour apurer la totalité de sa dette. Nous sommes donc en attente.	5.129,54
Monsieur TAROMA NOVERO et Mme BATACAN 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). Nous avons saisi leur habitation et une procédure de saisie est en cours à l'initiative du créancier hypothécaire ;Cette information date du 16 juin 2016.	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. Un jugement a été rendu le 21 juin 2016 : le tribunal condamne WIN IMMO à payer 5654,02 € . Le décompte globalisé reprenant les condamnations précédentes est rejetée. C'est donc une décision très décevante. Ce dossier est revenu devant le juge des saisies le 10 octobre dernier suite à une opposition de commandement à payer initiée par WIN IMMO ; WIN IMMO se désiste et marque son accord sur un plan d'apurement de 1.000 € / mois + les charges courantes. Le dernier versement de 948,21 €, comprenant la déduction des frais de l'huiissier a été versé en date du 11 octobre 2016.	16.284,64
		46.467

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, de Nabati et de Masikap, qui s'élèvent respectivement à 16.600,28 € ,12.818,83 € et 23.057,2 €, soit au total **52.476,31 €**, montant duquel sont déduits le transfert de Parisa de 5.038,03 € et la récupération de Masikap 12.773,38 €, fixant ainsi le manque de représentation de la trésorerie à **34.664,91 €** .

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-LITE a fait opposition au jugement ; l'audience a eu lieu le 25 octobre 2016.	2.595,12
-----------------	---	-----------------

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

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	443 566.00	426 386.00	-17 180.00
Frais "propriétaires" svt l'usage	88 750.00	71 801.00	-16 949.00
TOTAL	532 316.00	498 187.00	-34 129.00
Ce qui représente en pourcentage une différence de :		-6.41%	
L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement :			
Frais et honoraires divers	20 000.00	10 384.00	-9 616.00
Contrats et frais répétitifs	35 000.00	29 040.00	-5 960.00
Electricité parties communes	62 500.00	52 099.00	-10 401.00
Chauffage & eau	117 500.00	91 523.00	-25 977.00
Ce qui représente en pourcentage une différence de :		-22.11%	

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 épinglees, sont les suivantes :

Suivant détails du relevé des charges	Appart.	Bureaux	Com.	Pkg	TOTAL
	50 082	10 539	31 393	7 986	100 000
Travaux divers	2 230	4 169	1 398	356	8 153
Travaux derbigum toiture	2 230	469	1 398	356	4 453
Remplacement et raccord 25 projecteurs		3 700			3 700
Frais & honoraires divers	5 143	1 082	3 224	820	10 270
Frais de huissier	1 276	269	800	203	2 548
Frais d'avocats	1 535	323	962	245	3 065
Frais location salle et convocation AG	761	160	477	121	1 519
Honoraires inventaire amiante	381	80	239	61	762
Honoraires syndic complémentaires	130	27	81	21	259
Honoraires commissaire aux comptes	1 060	223	665	169	2 118
Assurances : polices & sinistres	21 922	4 613	13 742	3 496	43 773
Loyers perçus	-3 005	-632	-1 884	-479	-6 000
Clear Chanel Belgium (panneau publicitaire)	-3 005	-632	-1 884	-479	-6 000
Travaux ascenseurs		3 429			3 429
remplacement bloc moteur as.gauche		2 263			2 263
Remplacement kit barrère cellule		1 166			1 166
Total	26 291	12 662	16 480	4 192	59 625

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
	50 352	10 539	31 393	7 986	100 270
honoraires architectes rénov. Toiture	8 666	1 814	5 403	1 374	17 257
Concession pompe en pompe débit	1 560	327	973	247	3 107
Total	10 226	2 140	6 376	1 622	20 364

3.6. Situation du fonds de réserve

	Appart.	Bur.	Com.	Pkg	TOTAL
Solde de réouverture de l'exercice	121 731	22 797	5 608	54 812	204 948

Apports sur l'exercice

Apport annuel	25 041	5 270	15 699	3 993	50 003
Apport remboursement emprunt bancaire	43 486	18 507	17 210	1 125	80 328
Répartition intérêts de retard	183	38	114	29	364
Appel de fonds spécial	12 521	2 635	7 848	1 997	25 001
Recettes exceptionnelles	18 819	3 960	11 797	3 001	37 577
Total des apports	100 050	30 411	52 668	10 145	193 273

Prélèvements sur l'exercice

Honoraires arch. Rénovation toiture	8 837	1 860	5 781	1 409	17 887
Conversion pompe en pompe débit	1 556	327	975	248	3 106
pertes sur créances	29 351	6 177	18 398	4 680	58 606
TOTAL TRAVAUX	39 744	8 364	25 154	6 337	79 599

Emprunts bancaires

Capital & intérêts emprunt 2006	29 661	10 058	12 743	1 125	53 588
Capital & intérêts emprunt 2012	13 810	8 443	4 464		26 717
TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES	43 471	18 501	17 208	1 125	80 305

Total des prélèvements sur l'exercice	83 215	26 865	42 362	7 462	159 904
---------------------------------------	--------	--------	--------	-------	---------

Solde à la clôture de l'ex. 2015/2016	138 566	26 343	15 914	57 495	238 317
---------------------------------------	---------	--------	--------	--------	---------

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2015 au 30/06/2016)

4.1. Rapport du commissaire aux comptes

4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Article 577-7 § 1^{er} 1^o 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.

Appel à candidatures, il serait bienvenu de pouvoir augmenter le nombre de personnes au conseil de copropriété ; nous vous remercions de bien vouloir proposer vos candidatures en envoyant un écrit au syndic.

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

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.

6.3. Si pas de candidat au point précédent, 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^{er} 1^o 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.

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

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1^o 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.^o

Article 577-8 § 4 13^o : 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^o, d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1^o 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 novembre 2011 a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 30.000 €.

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

Résolution soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.5.1. 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 § 1^{er} : 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.

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

Extrait de l'article 577-8 § 1^{er} : 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. Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante

Les inventaires amiante sont imposés par l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante, dont l'article 2 précise que :

Le présent arrêté s'applique aux employeurs et aux travailleurs ainsi qu'aux personnes qui y sont assimilées, visés à l'article 2 de la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail.

Lequel article 2 - § 1^{er} de la Loi du 4 août 1996 précise que *La présente loi est applicable aux employeurs et aux travailleurs.*

Pour l'application de la présente loi sont assimilés:

1^o aux travailleurs :

- a) les personnes qui, autrement qu'en vertu d'un contrat de travail, exécutent des prestations de travail sous l'autorité d'une autre personne;
- b) les personnes qui suivent une formation professionnelle dont le programme de formation prévoit une forme de travail qui est effectué ou non dans l'établissement de formation;
- c) les personnes liées par un contrat d'apprentissage;
- d) les stagiaires;
- e) les élèves et les étudiantsdans l'établissement d'enseignement;

2° aux employeurs

Absence d'employeur dans la copropriété.

Entretien et travaux dans les communs.

Légalement, chaque entreprise extérieure intervenante doit prendre toutes les mesures nécessaires pour identifier les matériaux qu'elle soupçonne contenir de l'amiante.

Les chauffagistes, plombiers, ascensoristes... sont les plus concernés et se conforment de plus en plus à cette réglementation.

Il paraît donc normal de pouvoir leur communiquer un inventaire amiante qui évitera de plus des frais supplémentaires et souvent inutiles d'analyses d'échantillons suspects par tous ces intervenants différents ; inventaire qui sera réalisé par un professionnel de l'amiante.

Extrait :

Art. 11. : « L'employeur d'une entreprise extérieure qui vient effectuer chez un employeur, un indépendant ou un particulier des travaux d'entretien ou de réparation, de retrait de matériaux ou de leur démolition, prend, avant de commencer les travaux, toutes les mesures nécessaires pour identifier les matériaux qu'il soupçonne de contenir de l'amiante. Lorsqu'il effectue ces travaux pour un employeur, il lui demande l'inventaire visé à l'article 5. Il lui est interdit de commencer les travaux, tant que l'inventaire n'a pas été mis à sa disposition. Si le moindre doute existe concernant la présence d'amiante dans un matériau ou dans une construction, il applique les dispositions du présent arrêté. »

Présence d'un ou de plusieurs employeurs dans la copropriété :

La loi prévoit qu'un inventaire amiante doit être réalisé sous la responsabilité de l'employeur en reprenant, le cas échéant, toutes les parties communes si elles sont existantes. Il semble logique que l'inventaire des parties communes soit réalisé à l'initiative de la copropriété et communiqué aux différents employeurs.

Remarque: les inventaires des parties privatives sont à charge et sous la responsabilité de l'employeur qui les occupe.

Extrait : Section II. – Article 5 – Inventaire :

§ 1^{er}. : « L'employeur établit un inventaire de la totalité de l'amiante et des matériaux contenant de l'amiante présents dans toutes les parties des bâtiments (y compris les éventuelles parties communes), et dans les équipements de travail et équipements de protection se trouvant sur le lieu de travail. Si nécessaire, il demande toutes les informations utiles aux propriétaires.

La disposition visée à l'alinéa 1^{er} n'est pas d'application pour les parties des bâtiments, les machines et les installations qui sont difficilement accessibles et qui dans des conditions normales ne peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante. Il ne faut pas endommager un matériau intact, qui dans des conditions normales n'est pas atteint, afin d'y recueillir des échantillons pour établir l'inventaire. »

§ 2. : « Préalablement à l'exécution de travaux qui peuvent comprendre des travaux de retrait d'amiante ou de démolition, ou d'autres travaux qui peuvent mener à une exposition à l'amiante, l'employeur-maître d'ouvrage pour ces travaux complète l'inventaire visé au § 1^{er} avec les données concernant la présence d'amiante et des matériaux contenant de l'amiante dans les parties des bâtiments, les machines et les installations qui sont difficilement accessibles et qui dans des conditions normales ne peuvent donner lieu à une exposition à l'amiante. Dans ce cas, un matériau intact, qui dans des conditions normales n'est pas atteint, peut être endommagé pendant l'échantillonnage. »

Entretiens et travaux dans les communs :

L'inventaire doit être remis à l'entreprise extérieure.

Interdiction de commencer les travaux sans avoir reçu l'inventaire amiante.

Extrait :

Art. 11 : « L'employeur d'une entreprise extérieure qui vient effectuer ...des travaux d'entretien ou de réparation,Lorsqu'il effectue ces travaux pour un employeur, il lui demande l'inventaire visé à l'article 5. Il lui est interdit de commencer les travaux, tant que l'inventaire n'a pas été mis à sa disposition. »

Cet inventaire doit être tenu à jour en cas de travaux à ces éléments et annuellement par une inspection visuelle de l'état des éléments contenant de l'amiante (en effet, des matériaux amiantés en bon état ne doivent pas être retirés).

Extraits :

Art. 7. : « Cet inventaire est tenu à jour ».

Art. 12 § 2 : « Ce programme est régulièrement mis à jour.

Le programme de gestion comporte une évaluation régulière, au moins annuelle, de l'état de l'amiante et des matériaux contenant de l'amiante par une inspection visuelle ».

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

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

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

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

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

Délais :

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

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

- Celui-ci est toujours en cours et doit impérativement évoluer.

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

8.1. 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 selon des modalités à définir par le conseil de copropriété.

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 de longue date ». Par cet échange la copropriété renonce définitivement à l'espace occupé par cet escalier et le petit couloir. Les quotités de la vitrine supprimée seront logiquement supprimées.

8.2. Principe d'acceptation de l'accord d'échange entre la copropriété et Monsieur Rossi de la vitrine située derrière l'entrée N°49 en échange de la cage d'escalier et du petit couloir intégré au commerce 21/2 aux frais du propriétaire du commerce 21/22– Majorité de 4/5

8.3. Remplacement de la porte coulissante donnant accès à la galerie côté « rue De Praetere » par une porte vitrée à battants fermée à clé pendant la nuit – Majorité de 3/4

8.4. Démantèlement / remplacement du totem Clear Channel sur la chaussée de Waterloo– Majorité de 3/4

Le totem Clear Channel sur la chaussée de Waterloo, modèle vétuste et particulièrement invasif, occulte les magasins du rez-de-chaussée ainsi que l'entrée de la galerie.

Il est proposé à l'Assemblée de voter le démantèlement du grand totem Clear Channel sur notre trottoir, côté Waterloo. Ceci afin que le Conseil de copropriété puisse ensuite négocier avec Clear Channel l'éventuel placement d'un nouveau modèle de totem, même surface ou plus petit.

Ceci aurait comme avantage :

- de rajeunir l'image de notre building sur la chaussée
- de prévoir sur l'écran même une présence publicitaire pour la galerie Rivoli
- de toucher un loyer identique ou plus important.

8.5. 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 à la copropriété, les copropriétaires sont appelés à voter la valorisation et la mise en vente de certains espaces communs.

Etant donné le processus très long demandé par cette opération (plus d'un an), le Conseil de Copropriété a décidé de grouper toutes ces autorisations de vente, même hypothétiques ou situées

dans un futur lointain, afin d'alléger le très long et couteux processus administratif (accord demandé de tous les créanciers hypothécaire et des administrations fiscales).

Il est proposé aux copropriétaires de valoriser et de mettre en vente selon des modalités ci-dessous et au prix déterminé par un géomètre désigné au point suivant :

- Tout espace laissé libre par la suppression du monte-chARGE (suppressions déjà décidée en AG).
- Tout espace laissé libre par toute installation technique devenue obsolète ou tout autre local commun (poubelles, encombrants) devenu inutile aux niveaux -1, -2 ou -3 du parking de l'immeuble (par exemple le local sprinklage, local poubelles après installation d'un nouveau local).
- Tout espace actuellement utilisé comme parking vélos aux niveaux -1 et -2 de l'immeuble (emplacements qui ne conviennent pas car non sécurisés)
- Tout espace laissé libre par la suppression des placards dans les sous-sols, SAUF au niveau -3 dans lequel niveau l'espace restera commun et sera utilisé comme parkings vélos.
- Le couloir entre la porte des avocats au niveau 1 (mezzanine) et le fond de la mezzanine, donnant accès au niveau 1 du commerce 21.
- L'espace occupé par les WC de la mezzanine (pour autant que les WC soient déplacés).
- L'espace du couloir au résidentiel, quand un propriétaire peut avancer sa porte au couloir sans gêner les portes d'entrée des autres propriétaires / appartements
- L'espace sur la toiture niveau « étage recul » de l'immeuble (la valorisation et la vente du local technique désaffecté attenant à la chaufferie a déjà été approuvée en AG).

Les espaces ainsi valorisées et privatisés dans les sous-sols deviendront des emplacements de parage (voitures / motos), des caves ou remises en fonction de leur localisation et leur taille.

Le espaces ainsi valorisées et privatisés aux autres endroits de l'immeuble suivront la destination de l'entité dans laquelle il se trouvent.

Modalités :

- Fixation d'un prix juste et équitable, sur base des propositions d'un géomètre expert désigné par la Copropriété (voir point de vote qui suit).
- Obtention, le cas échéant, des permis et autorisations administratives nécessaires sur base des plans établis ou approuvés par la Copropriété.
- Les constructions éventuelles seront faites dans le respect des permis et autorisations et dans des règles de l'art, sous la supervision d'un architecte désigné par la Copropriété.
- Attribution aux lots privatisés ou modifiés des quotités de charges en relation directe avec les lots en situation similaire par le géomètre expert désigné par la Copropriété (voir point de vote qui suit).
- Vente selon les modalités fixés par le CP par priorité au(x) propriétaires du/des lots attenants l'espace ainsi privatisés qui auront la priorité d'achat au prix fixé pour la vente de ces communs.
- Toutes les recettes issues des privatisations seront distribuées à travers toutes les entités du complexe selon leur poids respectif. Les frais éventuels nécessaires le seront aussi de la même façon.

8.5.1. Mandat au conseil de copropriété assisté du syndic de pouvoir choisir un expert géomètre afin de valoriser ces parties communes – Majorité de 3/4

8.5.2. 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'adjointre des services d'un architecte et déposer une demande de permis d'urbanisme. Le budget sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres.

8.6. Principe de respecter le schéma concernant la mise en conformité des compteurs privatifs en tenant compte de la résolution ci-dessous – Majorité absolue

Il est constaté que lors des mises en conformité électrique des appartements qui impliquent une installation d'un différentiel près du compteur électrique, les installations se font par les divers électriciens de manière "sauvage" avec des coffrets électriques trop grands et placés un peu n'importe où, ce qui va nuire à la longue les autres copropriétaires par le manque d'espace laissé pour faire leur propre conformité à l'avenir.

Il est proposé aux copropriétaires qu'à partir de l'adoption de ce texte en AG, toutes les mises en conformité devront obligatoirement se faire de façon à placer le différentiel à la place du boîtier noir de dérivation / jonction qui se situe immédiatement par-dessus ou en dessous du compteur électrique, dans un coffret électrique qui ne dépasse pas la largeur du boîtier noir enlevé.

Tout contrevenant à cette disposition serait obligé de rectifier l'installation à ses frais.

8.7. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le meilleur système pour le remplacement des plantes en toitures – Majorité de 3/4

8.8. 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. 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

Le fournisseur choisi sera le plus approprié en accord avec le conseil de copropriété.

8.9. Suppression de tous les placards situés dans le parking – Majorité 4/5

Cela rentre dans le cadre des dispositions sécuritaires demandées par l'IBGE.

Pour rappel 80 à 90 % de ces placards sont abandonnés.

ces placards n'ont pas d'existence légale, ils n'existent pas dans l'acte de base .

8.10. Maintien du système actuel de conciergerie– Majorité absolue

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.

8.11. 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 $\frac{3}{4}$

9. Administration et comptabilité : mises au point

9.1. 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 débition 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^{er} rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3^{ème} 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	15,00 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	30,00 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	50,00 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	165,05 €

9.2. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 3/4

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

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;

- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

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

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

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

10. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

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

Une période transitoire de souplesse et d'adaptation avait été prévue jusqu'au 1er 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.

10.2. 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.

11. 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.

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

3

L'absence d'un règlement d'ordre intérieur 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 éparses 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.

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 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 **26.730 €**, est appelé au travers des dotations aux fonds de réserve concernés.
- b. d'un capital de 725.000 €, remboursable en 120 mensualités au taux de 1.8 %. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 19/10/2026. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à **79.275 €**, est appelé au travers des dotations aux fonds de réserve concernés. .

Le coût annuel des remboursements (capital et intérêts), en année pleine, s'élève donc à **106.005 €**

12.2. Rappel de l'apport au fonds de réserve pour le prochain exercice comptable – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

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.

Pour rappel, la dotation annuelle aux fonds de réserve respectifs pour l'exercice comptable 2016/2017 a été votée à 50.000 € lors de l'assemblée générale extraordinaire du 12/09/2016.

Projection des fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable	Appart.	Bureaux	Com.	Pkg	TOTAL
	50 352	10 539	31 393	7 986	100 270
Solde à la clôture de l'exercice 2014/2015	121 731	22 798	5 609	54 812	204 949
Apports sur l'exercice					
Provisions capital & intérêts emprunt 2012	13 817	8 447	4 467		26 730
Provisions capital & intérêts emprunt 2016	39 809	8 332	24 820	6 314	79 275
Mise à disposition du capital emprunté	364 069	76 202	226 986	57 743	725 000
Apport annuel 2015/2016	25 041	5 270	15 697	3 993	50 000
Total des apports	442 736	98 250	271 969	68 049	881 005
Décisions non encore exécutées					
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
Total décisions non encore exécutées	-94 329	-32 051	-14 521	-26 333	-167 233
Charges emprunts bancaires					
Capital & intérêts emprunt 2012	-13 817	-8 447	-4 467		-26 730
Capital & intérêts emprunt 2016	-39 809	-8 332	-24 820	-6 314	-79 275
TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES	-53 626	-16 779	-29 286	-6 314	-106 005
TOTAL ENGAGE A CE JOUR (1)	-147 954	-48 830	-43 807	-32 647	-273 238
Disponible "théorique" au 30/06/2017	416 512	72 218	233 771	90 215	812 716
Décisions acceptées par l'AGO du 23/11/2015					
Supression monte-chARGE			-5 000		-5 000
Supression socle ventilation chée Waterloo	-12 554	-2 628	-7 827	-1 991	-25 000
Remplacement des opérateurs de porte	-21 200	-24 200			-45 400
Offre de séparation des gaines	-7 963	-9 090			-17 053
Offre de ISB système de régulation	-1 691	-406	-1 210		-3 307
Entretien de la ventilation				-10 000	-10 000
Suppression matériel rampant	compris dans le budget toiture				
Rempl. par des tourelles indép.de ventilation	-10 051	-2 230	-6 174	-1 545	-20 000
Rempl. portes entrées par portes coulissantes	-20 000	-20 000			-40 000
Rafraîchissement site Galerie			-787		-787
Signalétique galerie en partie			-1 936		-1 936
TOTAL ENGAGE A CE JOUR (2)	-73 459	-58 554	-22 934	-13 536	-168 483
Décisions acceptées par L'AGE du 12/09/2016					
Mise en peinture portes ascenseurs	-8 000	-4 000			-12 000
Offre ISB ECHS , ballon tampon , compteur...	-17 483	-4 200	-12 509		-34 191
Réfection de la toiture et honoraires architecte	-202 144	-48 109	-143 303	-36 455	-430 011
budget supplémentaire toiture 7ième	-50 216	-10 511	-31 308	-7 964	-100 000
TOTAL ORDRE DU JOUR AGE (3)	-277 843	-66 819	-187 121	-44 419	-576 202
TOTAL (2) + (3)	-351 302	-125 373	-210 055	-57 955	-744 685
REPORT DISPONIBLE "THEORIQUE	416 512	72 218	233 771	90 215	812 716
MONTANTS THEORIQUES A FINANCER	65 211	-53 155	23 716	32 259	68 031
Pour mémoire					
Placement cogénération au gaz	86 542	20 789	61 924		169 255
Travaux éclairage parking				35 000	35 000
Remplacement détecteurs de Co				25 000	25 000

12.3. Crédit(s) irrécouvrable(s) – Information – Majorité absolue

La créance irrécouvrable est une créance devenue définitivement irrécupérable, de sorte que celle-ci doit être prise en charge par la copropriété.

Résolution soumise au vote de l'AG : prélèvement du montant de la/des créance(s) irrécouvrable(s) sur le fonds de réserve.

A défaut d'un vote positif, le montant de la/des créance(s) irrécouvrables sera réparti en charges.

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

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses qui seraient décidées par l'assemblée générale par prélèvement(s) sur les différents fonds de réserve ouverts au bilan en fonction des règles de répartitions prévues par les statuts de l'immeuble .

Les dépenses seront engagées sur base des disponibilités budgétaires et sur base des priorités décidées par le Conseil de Copropriété ;

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

Projection des appels de provisions périodiques

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

Entité "APPARTEMENTS"

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses "ordinaires"	246 358	12	20 530	10 060	2.0407
Emprunts bancaires	53 626	12	4 469	10 060	0.4442
Dotation fonds de réserve	25 041	12	2 087	10 060	0.2074
TOTAL 2016/2017	325 025				2.6924

Entité "BUREAUX"

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	75 115	12	6 260	10 000	0.6260
Emprunts bancaires	16 779	12	1 398	10 000	0.1398
Dotation fonds de réserve	5 270	12	439	10 000	0.0439
TOTAL 2016/2017	97 164				0.8097

Entité "COMMERCES"

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	160 505	12	13 375	10 000	1.3375
Emprunts bancaires	29 286	12	2 441	10 000	0.2441
Dotation fonds de réserve	15 699	12	1 308	10 000	0.1308
TOTAL 2016/2017	205 490				1.7124

Entité "PARKING"

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	43 481	12	3 623	10 000	0.3623
Emprunts bancaires	6 314	12	526	10 000	0.0526
Dotation fonds de réserve	3 993	12	333	10 000	0.0333
TOTAL 2016/2017	53 788				0.4482

Etabli le 20/10/2016

Luc VANDENPLAS
 Responsable métier Syndic-Gestionnaire
 Lamy Belgium sa
 Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.13

NOS REF.	CONTRAT NATURE	FOURNISSEUR	DESCRIPTION	REF. / CONTRAT	O / N	DÉBUT CONTRAT / DÉBUT PREAVIS DUREE FACTURE	MONTANT HTVA	MONTANT TVAC	DATE DERNIERE FACTURE
RIV 1.907	L201 ASCENSEURS	SD-LIFT	6 VISITES/AN	11365	O 2015/07/01	1 1 A	6.540,00	7.913,41	2016/04/12
567	P007 ASSURANCE	STROOBANTS & CO	INCENDIE RS HABITATIONS	900031317874	O 2011/07/01	0 0 A	3.302,88	3.822,74	2016/06/08
1.557	P007 ASSURANCE	STROOBANTS & CO	BATIMENT	200291946/	O 2011/07/01	1 1 A	4.953,43	5.733,60	2016/06/09
1.777	P007 ASSURANCE	STROOBANTS & CO	BATIMENT	A635244	O 2011/07/01	1 1 A	24.769,05	2.864,46	2016/06/11
1.786	P007 ASSURANCE	STROOBANTS & CO	RC CONSEIL COPROPRIETE	66274588	O 2001/07/01	1 1 A	104,26	113,91	2016/02/21
572	L601 CHAUFFAGE	I.S.B. VENTILATION	CONTRAT D'ENTRETIEN CHAUFFAGE RESIDENCIE 214704	214704A	O 2014/07/01	3 1 T	2.619,07	2.776,23	2016/09/16
1.729	L601 CHAUFFAGE	I.S.B. VENTILATION	ENTRETIEN COMMERCES	214704A	O 2014/07/01	3 1 T	2.192,72	2.324,27	2016/09/16
1.741	L603 COMPTEURS	CALORIBEL	RF 221 CPTEURS EAU CHAUCHE	180/831	O 2012/02/06	3 8 A	3.328,00	4.026,88	2016/02/23
1.742	L603 COMPTEURS	CALORIBEL	RF 203 CPTEURS EAU FROIDE	181/849	O 2012/02/06	3 10 A	2.716,14	3.286,52	2016/02/23
670	L101 CONCIERGE	MARY CLEAN	SERVICES DE CONCIERGERIE	100270865	O 0 M	12.000,00	14.519,99	2016/10/10	
1.882	L202 CONTROLE	AIB-VINCIOTTE	CONTROLES 4X/AN 34124	171/2015	O 2015/10/01	0 1 M	7.799,99	9.438,00	2016/07/01
1.938	L101 CURAGE	DE VILLE ETS	CURAGE DES COLONNES	15051	2012/10/29	0 0 T	1.800,00	2.177,99	2016/09/27
258	L101 ENLEV. ORDURES	BRUXELLES PROPRETE	10 CONTENEURS RESIDUELS	8184	2006/04/17	0 0 T	5.062,88	6.126,07	2016/08/02
1.641	L101 ENLEV. ORDURES	BRUXELLES PROPRETE	5 CONTENEURS RESIDUELS	8184	2012/10/29	0 0 T	1.688,01	2.042,47	2015/05/11
1.893	L101 ENLEV. ORDURES	BRUXELLES PROPRETE	5 TOUT VENANT RUE ST GEORGES	00587	O 0 A	1.157,39	1.400,45	2015/12/08	
578	L101 EXTINGUEURS	F.P.S	51 EXTINGUEURS + 34 DEVIOIRS	O 0 O	O 0 M	5.999,99	7.260,01	2016/10/10	
1.283	L101 FERMETURE	MARY CLEAN	DÉPLACEMENT ET FERMETURE	O 0 O	O 0 M	5.999,99	7.260,01	2216/07/31	
704	L101 GRILLES	MARY CLEAN EUROPE	FERMETURE	O 0 O	O 0 M	5.999,99	7.260,01		
1.252	1.101 HYGIENE	AIRSOFT SERVICES	TRAITEMENT ANNUEL CONTRE LES CAFARDS	DEVIS N°57	O 2014/03/01	1 1 A	2.645,00	3.200,45	2016/06/28

Quinze de 1

ECHENCIER DES CONTRATS EN COURS

NOS REF.	CONTRAT NATURE	FOURNISSEUR	DESCRIPTION	REF. CONTRAT	O /	DEBUT PREAVIS DUREE FACTURE	MONTANT HTVA	MONTANT TVAC	DATE DEINIERE FACTURE
RIV 506	L101 INCENDIE	AUTROSYSTEMS	ENTRETIEN CENTRALE INCENDIE IMMEUBLE	EE/05,08,800	O 2011/01/01	3 O N	5.616,00	6.795,36	2016/09/17
574	L001 NETTOYAGE	MARY CLEAN EUROPE	NETTOYAGE BUREAUX/COMMERCE/APARTEMENTS/	2011/07/01	0	3 1 M	55.680,23	67.373,10	2016/10/10
116	L602 SUIVI ENERGET. MITEC	CONTROLE ET SUIVI CHAUFFERIE	2013/457		0 O T	5.216,00	6.311,37	2016/07/31	
				TOTAL	164.718,90	171.036,02			
				TOTAUX FINALS					
				TOTAL	164.718,90	171.036,02			

Annexe 2

ACP Rivoli : comparatif des charges et budget pour le nouvel exercice

Rubriques & sous-rubriques		Reel	Reel	Reel	Reel	Reel	Reel	Reel	Budget 2015/2016 ventillé par entité	Budget 2016/2017					
		2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	Appart.	Bureau	Com.	Parking	Appart.	Bureau	Com.	Parking
								50 082	10 539	31 393	7 986	50 352	10 539	31 393	7 986
Salaire concierge	0	0	23 743	12 844	12 733	9 735	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lois sociales & précompte professionnel	0	0	29 689	20 268	20 419	14 045	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Téléphone concierge	0	0	1 431	1 025	753	467	0	0	663	332	70	208	53	351	74
Électricité conciergerie	0	0	305	1 724	1 106	666	0	0	349	175	37	110	28	175	37
Assurance accident du travail	0	0	125	125	127	130	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais honoraires divers	0	0	1 436	1 182	563	1 057	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remplacement conciergerie	0	0	0	390	2 118	16 373	10 908	2 295	6 837	1 739	21 780	10 908	2 285	6 837	1 739
Loyers et charges conciergerie	0	0	14 454	11 692	13 762	17 274	3 005	632	1 884	479	6 000	7 417	3 714	2 319	6 906
Frais de conciergerie	0	0	71 193	48 250	51 582	59 551	13 913	2 958	2 219	27 780	30 208	15 129	3 184	9 483	2 412
Contrats et frais téléphoniques	0	0	80 829	30 044	77 529	3 689	10 983	2 795	29 000	14 544	3 060	9 116	2 319	15 300	3 220
Fournitures diverses	0	0	4 809	1 136	1 252	263	785	200	2 500	534	269	56	168	1 422	1 422
Électricité des parties communes	0	0	32 617	32 551	17 523	3 669	10 983	2 793	35 000	28 179	14 113	2 970	8 846	2 250	16 777
Dépannages & réparations	0	0	1 649	2 083	1 252	263	785	200	2 500	4 483	2 245	472	1 407	358	1 502
Frais et honoraires divers	0	0	0	145	0	0	0	0	0	0	146	73	15	46	0
Etrennes	0	0	200	100	0	0	0	0	0	0	150	75	16	47	0
Dépenses courantes générales	0	0	0	0	90 104	66 059	37 562	7 904	23 545	5 980	75 000	62 532	31 317	6 590	
Contrats et frais téléphoniques	97 434	98 300	113 894	111 325	55 090	56 297	18 000	15 000	19 000	5 500	57 500	54 232	16 595	14 221	18 478
Fournitures diverses	8 096	10 278	1 542	6 227	989	4 251	800	300	2 000	200	3 300	855	99	18	367
Électricité des parties communes	87 411	69 661	74 454	67 145	30 372	24 665	7 000	3 000	14 500	27 500	23 920	6 222	2 983	2 261	12 454
Consommation d'eau	0	0	9 285	7 160	7 060	7 673	0	0	0	0	8 387	Voir déctipe chauffage et eau	8 387	Voir déctipe chauffage et eau	0
Dépannages & réparations	0	11 812	22 465	10 721	9 492	5 405	8 939	2 000	1 500	2 500	8 500	15 510	4 211	2 825	3 900
Frais et honoraires divers	0	0	0	0	182	273	44	0	0	0	0	0	0	0	0
Etrennes	0	0	150	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépenses courantes particulières	204 754	200 704	210 046	201 631	99 189	101 028	27 800	19 800	26 500	22 700	96 800	102 904	27 127	20 148	25 006
Dépenses courantes globalisées	0	0	0	7 632	8 417	8 670	8 886	3 477	3 001	944	7 421	3 477	3 001	944	3 529
Contrôles périodiques étaux	0	2 181	5 537	3 440	3 768	4 819	1 173	2 250	1 750	425	2 805	1 631	858	315	871
Téléphonie	0	0	949	970	983	1 012	500	250	1 000	1 034	516	516	261	252	320
Électricité	0	0	9 036	7 125	5 126	5 894	2 500	1 750	6 750	5 244	1 944	1 959	1 341	2 250	1 500
Dépannages & réparations	57 739	62 820	763	831	0	396	500	500	1 500	0	0	0	500	500	1 500
Frais divers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais assistanceurs	54 920	68 389	21 821	21 102	19 602	20 362	9 227	8 001	3 859	21 096	16 505	7 568	6 076	2 861	8 187
Honoraires	193 420	193 528	40 065	41 205	54 263	52 525	27 445	5 775	17 203	4 376	54 800	54 831	27 460	5 779	27 882
Frais administratifs	0	0	4 452	4 578	6 029	6 058	3 050	642	1 912	486	6 098	3 051	6 092	3 097	6 622
Frais de gestion	193 420	193 528	44 517	45 784	60 292	60 584	30 495	6 417	19 115	4 853	60 830	60 923	30 512	6 421	6 337
Contrôle d'entretien	0	0	850	0	0	0	0	0	0	0	5 500	5 403	2 941	2 985	6 268
Contrôles périodiques	0	0	0	0	0	0	0	3 402	716	1 232	6 250	6 166	3 356	706	3 407
Location & relevées compteur	0	0	11 143	11 673	11 947	11 976	6 531	1 374	4 094	12 000	12 263	6 675	1 405	4 184	6 775
Fourniture de mazout / gaz	142 402	118 637	119 538	116 923	90 126	81 216	46 264	9 736	29 000	85 000	80 063	43 577	9 770	27 316	46 264
Consommation d'eau	42 733	49 936	52 615	40 575	40 004	43 510	27 559	5 841	17 400	51 000	47 556	25 888	5 443	16 204	27 214
Dépannages & réparations	0	0	649	888	505	604	544	115	1 000	891	485	102	304	544	115
Traitement de l'eau	0	0	0	572	953	486	1 226	680	143	1 250	1 001	545	115	342	680
Décompte chauffage & eau	185 135	168 593	191 367	171 013	150 660	150 048	38 174	18 535	55 271	162 000	153 314	83 447	17 560	52 307	87 870
1. Consommations & services	638 230	631 214	538 344	487 778	471 429	457 832	207 170	63 605	137 020	35 771	443 566	426 386	195 099	59 979	128 413
Frais & travaux divers	0	0	0	0	0	0	3 905	6 449	3 255	685	2 041	519	6 500	4 448	2 228
Fournitures & stocks divers	0	0	0	0	0	0	54	2 520	1 252	263	785	200	2 500	-73	-145
Assurances ; politiques & sinistres	0	0	0	0	0	0	20 547	56 688	22 537	4 743	14 122	3 584	45 000	43 772	18
Frais & honoraires divers sur les parties communes	0	0	0	0	0	0	14 537	-5 674	-3 005	-632	-1 884	-479	-6 000	-3 005	-632
Frais de conservation généraux	67 269	59 860	36 920	15 550	9 580	5 623	4 000	1 500	9 000	8 363	2 773	110	5 046	434	33 305
Frais & intérêts bancaires	0	0	0	-559	-200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fournitures & stocks divers	0	0	0	2 981	3 964	633	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Assurances ; politiques & sinistres	0	0	0	24 761	19 945	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais & honoraires divers sur les parties communes	0	0	0	18 788	38 669	1 689	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de conservation particuliers	67 269	59 860	62 104	66 619	33 795	83 545	38 056	8 667	23 347	6 930	29 408	5 642	21 526	4 348	36 305
Frais de conservations globalisées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Travaux asénseurs	0	0	0	0	0	0	2 304	581	3 000	750	6 750	0	3 429	0	3 000
Travaux chauffage	0	0	0	4 074	6 586	2 708	465	2 721	573	1 706	5 000	7 170	3 903	821	2 446
2. Frais propriétaires hors décisions AG	67 269	59 860	66 178	75 509	37 034	107 564	43 771	12 239	25 803	6 930	88 750	71 801	33 310	9 892	23 973
TOTAL DES DEPENSES COURANTES (1) + (2)	705 499	691 073	605 122	563 287	508 514	565 396	250 948	75 844	162 823	42 701	532 316	498 187	228 419	69 371	152 385
															47 522
															246 358
															161 440
															161 440
															439 709

ACP Rivoli : comparatif des charges et budget pour le nouvel exercice

Travaux & dépenses svt décision AG	56 196	60 763	87 418	59 869	78 356	32 926	Svt AG	Svt AG	Svt AG	Svt AG	Svt AG	Svt AG	Svt AG	
Travaux ascenseur(s) svt décision AG	0	0	0	155 044	0	2 148	Svt AG	Svt AG	Svt AG	Svt AG	0	0	0	
Emprunts bancaires 2006 svt décisions AG				75 945	75 904	70 101	29 668	10 061	12 746	1 126	53 600	53 588	29 661	
Emprunts bancaires 2012 svt décisions AG											26 730	26 717	13 810	
Emprunts bancaires 2015 svt décisions AG	0	0	0	26 740	26 729	13 817	8 447	4 467	0	0	0	4 464	13 817	
Travaux chauffage svt décision AG				0	0	0	Svt AG	Svt AG	Svt AG	Svt AG	0	0	0	
3. Frais propriétaires svt décisions(s) AG	58 196	60 763	87 418	434 336	180 999	131 903	43 484	18 507	17 213	1 126	80 330	101 298	53 864	20 638
TOTAL DES DÉPENSES COMMUNES	763 695	751 837	692 540	997 623	689 513	697 300	294 432	94 352	180 036	43 827	612 646	559 485	282 272	90 559
4. Frais privatis occupants											2 000	422	2 000	2 000
5. Frais privatis propriétaires											10 000	8 353	10 000	10 000
6. Dotation aux fonds de réserve											-90 330	-130 332	-90 330	-90 330
6. Dotation Spéciale aux fonds de réserve											-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
7. Prélevements sur les fonds de réserve											Svt AG	-101 298	Svt AG	Svt AG
7. Provisions mensuelles											-544 316	-662 649	-544 316	-662 649
TOTAL A REPARTIR											0	-350	0	0
														0

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA GALERIE RIVOLI

I. 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

Sauf dérogation accordée, 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 de **15%** de la surface de la vitrine concernée. Tout placement d'autocollants publicitaires excédant le dit **15%** 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 **judiciairement**, 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 **judiciairement**, 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 **sauf dérogation accordée** 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 propreté 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*) soit avec l'accord de ce dernier, soit avec l'autorisation du tribunal compétent....

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, rafraîchissement) 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 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 -1 (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 moyennant l'autorisation du tribunal compétent 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.

En cas d'inobservation du présent règlement par un occupant, dûment constatée, le propriétaire ou son mandataire, après un second avertissement donné par le syndic, demandera la résolution du bail, par voie judiciaire.

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 VIDÉS

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 pourra, moyennant autorisation du juge compétent, exiger l'ouverture du magasin et faire procéder au nettoyage de celui-ci, ceci aux frais du propriétaire....

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.

Tous les frais supplémentaires découlant pour la copropriété de ces évènements tels que prestations additionnelles du concierge, nettoyage de la galerie etc... seront exclusivement supportés par le locataire/le propriétaire du magasin, organisateur de l'évènement, et, le cas échéant, à défaut du locataire, porté au compte personnel du propriétaire.

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

Les frais nécessaires pour remédier à toute infraction avérée que le contrevenant n'aura pas fait cesser dans les délais requis seront supportés par celui-ci. Une pénalité de 200 Euros par infraction lui sera en outre portée en compte. 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 sera admise lorsque la Conseil de Copropriété dispose d'un procès-verbal de constat d'huissier. De manière plus générale, toute infraction au présent règlement sera précédée avant toute mesure, d'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.



Belfius Banque SA
 Boulevard Pachéco 44 - 1000 Bruxelles
 Tél. 02 222 11 11 - IBAN: BE23 0529 0064 6991
 RPM Bruxelles TVA BE 0403.201.185
 FSMA n° 019649 A

Agent-mandataire et sous-agent d'assurances de Belfius Banque SA : BELFIUS BASILIX SCRL - RPM BRUXELLES, 0463.693.650 - FSMA n° 043663 cA-cB

Tableau d'amortissement

Simulation

KARREVELD

exemplaire client

	Numéro de colis	U.V.	Numéro d'archivage
		024620	Date 19/10/2016

Nom :

Montant du crédit : 725.000,00 EUR

Taux : 1,8 %

Durée totale du crédit : 120 mois

Franchise en capital : 0 mois

Périodicité en capital : MENSUELLE

Périodicité en intérêts : MENSUELLE

Mode de remboursement : Périod constantes (C+I)

Calendrier : 360/360

Total en intérêts : 67.748,55 EUR

Total en capital : 725.000,00 EUR

Terme total : 792.748,55 EUR

PLAN D'AMORTISSEMENT (TOUS LES MONTANTS SONT EN EUR) :

N°	Date	Solde capital	Terme capital	Terme intérêt	Terme	Jours
1	19/11/2016	725.000,00 EUR	5.518,74 EUR	1.087,50 EUR	6.606,24 EUR	30
2	19/12/2016	719.481,26 EUR	5.527,02 EUR	1.079,22 EUR	6.606,24 EUR	30
3	19/01/2017	713.954,24 EUR	5.535,31 EUR	1.070,93 EUR	6.606,24 EUR	30
4	19/02/2017	708.418,93 EUR	5.543,61 EUR	1.062,63 EUR	6.606,24 EUR	30
5	19/03/2017	702.875,32 EUR	5.551,93 EUR	1.054,31 EUR	6.606,24 EUR	30
6	19/04/2017	697.323,39 EUR	5.560,25 EUR	1.045,99 EUR	6.606,24 EUR	30
7	19/05/2017	691.763,14 EUR	5.568,60 EUR	1.037,64 EUR	6.606,24 EUR	30
8	19/06/2017	686.194,54 EUR	5.576,95 EUR	1.029,29 EUR	6.606,24 EUR	30
9	19/07/2017	680.617,59 EUR	5.585,31 EUR	1.020,93 EUR	6.606,24 EUR	30
10	19/08/2017	675.032,28 EUR	5.593,69 EUR	1.012,55 EUR	6.606,24 EUR	30
11	19/09/2017	669.438,59 EUR	5.602,08 EUR	1.004,16 EUR	6.606,24 EUR	30
12	19/10/2017	663.836,51 EUR	5.610,49 EUR	995,75 EUR	6.606,24 EUR	30
13	19/11/2017	658.226,02 EUR	5.618,90 EUR	987,34 EUR	6.606,24 EUR	30
14	19/12/2017	652.607,12 EUR	5.627,33 EUR	978,91 EUR	6.606,24 EUR	30
15	19/01/2018	646.979,79 EUR	5.635,77 EUR	970,47 EUR	6.606,24 EUR	30
16	19/02/2018	641.344,02 EUR	5.644,22 EUR	962,02 EUR	6.606,24 EUR	30
17	19/03/2018	635.699,80 EUR	5.652,69 EUR	953,55 EUR	6.606,24 EUR	30
18	19/04/2018	630.047,11 EUR	5.661,17 EUR	945,07 EUR	6.606,24 EUR	30
19	19/05/2018	624.385,94 EUR	5.669,66 EUR	936,58 EUR	6.606,24 EUR	30
20	19/06/2018	618.716,28 EUR	5.678,17 EUR	928,07 EUR	6.606,24 EUR	30
21	19/07/2018	613.038,11 EUR	5.686,68 EUR	919,56 EUR	6.606,24 EUR	30
22	19/08/2018	607.351,43 EUR	5.695,21 EUR	911,03 EUR	6.606,24 EUR	30
23	19/09/2018	601.656,22 EUR	5.703,76 EUR	902,48 EUR	6.606,24 EUR	30
24	19/10/2018	595.952,46 EUR	5.712,31 EUR	893,93 EUR	6.606,24 EUR	30
25	19/11/2018	590.240,15 EUR	5.720,88 EUR	885,36 EUR	6.606,24 EUR	30
26	19/12/2018	584.519,27 EUR	5.729,46 EUR	876,78 EUR	6.606,24 EUR	30
27	19/01/2019	578.789,81 EUR	5.738,06 EUR	868,18 EUR	6.606,24 EUR	30



Belfius Banque SA
Boulevard Pachéco 44 - 1000 Bruxelles
Tél. 02 222 11 11 - IBAN: BE23 0529 0064 6991
RPM Bruxelles TVA BE 0403.201.185
FSMA n° 019649 A

Tableau d'amortissement

Simulation

Agent-mandataire et sous-agent d'assurances de Belfius Banque SA : BELFIUS BASILIX SCRL - RPM BRUXELLES, 0463.693.850 - FSMA n° 043663 cA-cB

KARREVELD

exemplaire client

N°	Date	Solde capital	Terme capital	Terme intérêt	Numéro de colis		U.V.	Numéro d'archivage
						024620		
28	19/02/2019	573.051,75 EUR	5.746,66 EUR	859,58 EUR	6.606,24 EUR		30	
29	19/03/2019	567.305,09 EUR	5.755,28 EUR	850,96 EUR	6.606,24 EUR		30	
30	19/04/2019	561.549,81 EUR	5.763,92 EUR	842,32 EUR	6.606,24 EUR		30	
31	19/05/2019	555.785,89 EUR	5.772,56 EUR	833,68 EUR	6.606,24 EUR		30	
32	19/06/2019	550.013,33 EUR	5.781,22 EUR	825,02 EUR	6.606,24 EUR		30	
33	19/07/2019	544.232,11 EUR	5.789,89 EUR	816,35 EUR	6.606,24 EUR		30	
34	19/08/2019	538.442,22 EUR	5.798,58 EUR	807,66 EUR	6.606,24 EUR		30	
35	19/09/2019	532.643,64 EUR	5.807,27 EUR	798,97 EUR	6.606,24 EUR		30	
36	19/10/2019	526.836,37 EUR	5.815,99 EUR	790,25 EUR	6.606,24 EUR		30	
37	19/11/2019	521.020,38 EUR	5.824,71 EUR	781,53 EUR	6.606,24 EUR		30	
38	19/12/2019	515.195,67 EUR	5.833,45 EUR	772,79 EUR	6.606,24 EUR		30	
39	19/01/2020	509.362,22 EUR	5.842,20 EUR	764,04 EUR	6.606,24 EUR		30	
40	19/02/2020	503.520,02 EUR	5.850,96 EUR	755,28 EUR	6.606,24 EUR		30	
41	19/03/2020	497.669,06 EUR	5.859,74 EUR	746,50 EUR	6.606,24 EUR		30	
42	19/04/2020	491.809,32 EUR	5.868,53 EUR	737,71 EUR	6.606,24 EUR		30	
43	19/05/2020	485.940,79 EUR	5.877,33 EUR	728,91 EUR	6.606,24 EUR		30	
44	19/06/2020	480.063,46 EUR	5.886,14 EUR	720,10 EUR	6.606,24 EUR		30	
45	19/07/2020	474.177,32 EUR	5.894,97 EUR	711,27 EUR	6.606,24 EUR		30	
46	19/08/2020	468.282,35 EUR	5.903,82 EUR	702,42 EUR	6.606,24 EUR		30	
47	19/09/2020	462.378,53 EUR	5.912,67 EUR	693,57 EUR	6.606,24 EUR		30	
48	19/10/2020	456.465,86 EUR	5.921,54 EUR	684,70 EUR	6.606,24 EUR		30	
49	19/11/2020	450.544,32 EUR	5.930,42 EUR	675,82 EUR	6.606,24 EUR		30	
50	19/12/2020	444.613,90 EUR	5.939,32 EUR	666,92 EUR	6.606,24 EUR		30	
51	19/01/2021	438.674,58 EUR	5.948,23 EUR	658,01 EUR	6.606,24 EUR		30	
52	19/02/2021	432.726,35 EUR	5.957,15 EUR	649,09 EUR	6.606,24 EUR		30	
53	19/03/2021	426.769,20 EUR	5.966,09 EUR	640,15 EUR	6.606,24 EUR		30	
54	19/04/2021	420.803,11 EUR	5.975,04 EUR	631,20 EUR	6.606,24 EUR		30	
55	19/05/2021	414.828,07 EUR	5.984,00 EUR	622,24 EUR	6.606,24 EUR		30	
56	19/06/2021	408.844,07 EUR	5.992,97 EUR	613,27 EUR	6.606,24 EUR		30	
57	19/07/2021	402.851,10 EUR	6.001,96 EUR	604,28 EUR	6.606,24 EUR		30	
58	19/08/2021	396.849,14 EUR	6.010,97 EUR	595,27 EUR	6.606,24 EUR		30	
59	19/09/2021	390.838,17 EUR	6.019,98 EUR	586,26 EUR	6.606,24 EUR		30	
60	19/10/2021	384.818,19 EUR	6.029,01 EUR	577,23 EUR	6.606,24 EUR		30	
61	19/11/2021	378.789,18 EUR	6.038,06 EUR	568,18 EUR	6.606,24 EUR		30	
62	19/12/2021	372.751,12 EUR	6.047,11 EUR	559,13 EUR	6.606,24 EUR		30	
63	19/01/2022	366.704,01 EUR	6.056,18 EUR	550,06 EUR	6.606,24 EUR		30	
64	19/02/2022	360.647,83 EUR	6.065,27 EUR	540,97 EUR	6.606,24 EUR		30	
65	19/03/2022	354.582,56 EUR	6.074,37 EUR	531,87 EUR	6.606,24 EUR		30	
66	19/04/2022	348.508,19 EUR	6.083,48 EUR	522,76 EUR	6.606,24 EUR		30	
67	19/05/2022	342.424,71 EUR	6.092,60 EUR	513,64 EUR	6.606,24 EUR		30	
68	19/06/2022	336.332,11 EUR	6.101,74 EUR	504,50 EUR	6.606,24 EUR		30	
69	19/07/2022	330.230,37 EUR	6.110,89 EUR	495,35 EUR	6.606,24 EUR		30	
70	19/08/2022	324.119,48 EUR	6.120,06 EUR	486,18 EUR	6.606,24 EUR		30	
71	19/09/2022	317.999,42 EUR	6.129,24 EUR	477,00 EUR	6.606,24 EUR		30	



Belfius Banque SA
Boulevard Pachéco 44 - 1000 Bruxelles
Tél. 02 222 11 11 - IBAN: BE23 0529 0064 6991
RPM Bruxelles TVA BE 0403.201.185
FSMA n° 019649 A

Agent-mandataire et sous-agent d'assurances de Belfius Banque SA : BELFIUS BASILIX SCRL - RPM BRUXELLES, 0463.693.850 - FSMA n° 043663 cA-cB

Tableau d'amortissement

Simulation

KARREVELD

exemplaire client

N°	Date	Solde capital	Terme capital	Terme intérêt	Numéro de colis	U.V.	Numéro d'archivage
						024620	Date 19/10/2016
72	19/10/2022	311.870,18 EUR	6.138,43 EUR	467,81 EUR	6.606,24 EUR		30
73	19/11/2022	305.731,75 EUR	6.147,64 EUR	458,60 EUR	6.606,24 EUR		30
74	19/12/2022	299.584,11 EUR	6.156,86 EUR	449,38 EUR	6.606,24 EUR		30
75	19/01/2023	293.427,25 EUR	6.166,10 EUR	440,14 EUR	6.606,24 EUR		30
76	19/02/2023	287.261,15 EUR	6.175,35 EUR	430,89 EUR	6.606,24 EUR		30
77	19/03/2023	281.085,80 EUR	6.184,61 EUR	421,63 EUR	6.606,24 EUR		30
78	19/04/2023	274.901,19 EUR	6.193,89 EUR	412,35 EUR	6.606,24 EUR		30
79	19/05/2023	268.707,30 EUR	6.203,18 EUR	403,06 EUR	6.606,24 EUR		30
80	19/06/2023	262.504,12 EUR	6.212,48 EUR	393,76 EUR	6.606,24 EUR		30
81	19/07/2023	256.291,64 EUR	6.221,80 EUR	384,44 EUR	6.606,24 EUR		30
82	19/08/2023	250.069,84 EUR	6.231,14 EUR	375,10 EUR	6.606,24 EUR		30
83	19/09/2023	243.838,70 EUR	6.240,48 EUR	365,76 EUR	6.606,24 EUR		30
84	19/10/2023	237.598,22 EUR	6.249,84 EUR	356,40 EUR	6.606,24 EUR		30
85	19/11/2023	231.348,38 EUR	6.259,22 EUR	347,02 EUR	6.606,24 EUR		30
86	19/12/2023	225.089,16 EUR	6.268,61 EUR	337,63 EUR	6.606,24 EUR		30
87	19/01/2024	218.820,55 EUR	6.278,01 EUR	328,23 EUR	6.606,24 EUR		30
88	19/02/2024	212.542,54 EUR	6.287,43 EUR	318,81 EUR	6.606,24 EUR		30
89	19/03/2024	206.255,11 EUR	6.296,86 EUR	309,38 EUR	6.606,24 EUR		30
90	19/04/2024	199.958,25 EUR	6.306,30 EUR	299,94 EUR	6.606,24 EUR		30
91	19/05/2024	193.651,95 EUR	6.315,76 EUR	290,48 EUR	6.606,24 EUR		30
92	19/06/2024	187.336,19 EUR	6.325,24 EUR	281,00 EUR	6.606,24 EUR		30
93	19/07/2024	181.010,95 EUR	6.334,72 EUR	271,52 EUR	6.606,24 EUR		30
94	19/08/2024	174.676,23 EUR	6.344,23 EUR	262,01 EUR	6.606,24 EUR		30
95	19/09/2024	168.332,00 EUR	6.353,74 EUR	252,50 EUR	6.606,24 EUR		30
96	19/10/2024	161.978,26 EUR	6.363,27 EUR	242,97 EUR	6.606,24 EUR		30
97	19/11/2024	155.614,99 EUR	6.372,82 EUR	233,42 EUR	6.606,24 EUR		30
98	19/12/2024	149.242,17 EUR	6.382,38 EUR	223,86 EUR	6.606,24 EUR		30
99	19/01/2025	142.859,79 EUR	6.391,95 EUR	214,29 EUR	6.606,24 EUR		30
100	19/02/2025	136.467,84 EUR	6.401,54 EUR	204,70 EUR	6.606,24 EUR		30
101	19/03/2025	130.066,30 EUR	6.411,14 EUR	195,10 EUR	6.606,24 EUR		30
102	19/04/2025	123.655,16 EUR	6.420,76 EUR	185,48 EUR	6.606,24 EUR		30
103	19/05/2025	117.234,40 EUR	6.430,39 EUR	175,85 EUR	6.606,24 EUR		30
104	19/06/2025	110.804,01 EUR	6.440,03 EUR	166,21 EUR	6.606,24 EUR		30
105	19/07/2025	104.363,98 EUR	6.449,69 EUR	156,55 EUR	6.606,24 EUR		30
106	19/08/2025	97.914,29 EUR	6.459,37 EUR	146,87 EUR	6.606,24 EUR		30
107	19/09/2025	91.454,92 EUR	6.469,06 EUR	137,18 EUR	6.606,24 EUR		30
108	19/10/2025	84.985,86 EUR	6.478,76 EUR	127,48 EUR	6.606,24 EUR		30
109	19/11/2025	78.507,10 EUR	6.488,48 EUR	117,76 EUR	6.606,24 EUR		30
110	19/12/2025	72.018,62 EUR	6.498,21 EUR	108,03 EUR	6.606,24 EUR		30
111	19/01/2026	65.520,41 EUR	6.507,96 EUR	98,28 EUR	6.606,24 EUR		30
112	19/02/2026	59.012,45 EUR	6.517,72 EUR	88,52 EUR	6.606,24 EUR		30
113	19/03/2026	52.494,73 EUR	6.527,50 EUR	78,74 EUR	6.606,24 EUR		30
114	19/04/2026	45.967,23 EUR	6.537,29 EUR	68,95 EUR	6.606,24 EUR		30
115	19/05/2026	39.429,94 EUR	6.547,10 EUR	59,14 EUR	6.606,24 EUR		30



Belfius Banque SA
Boulevard Pachéco 44 - 1000 Bruxelles
Tél. 02 222 11 11 - IBAN: BE23 0529 0064 6991
RPM Bruxelles TVA BE 0403.201.185
FSMA n° 019649 A

Agent-mandataire et sous-agent d'assurances de Belfius Banque SA : BELFIUS BASILIX SCRL - RPM BRUXELLES, 0463.693.850 - FSMA n° 043663 cA-cB

Tableau d'amortissement

Simulation

KARREVELD

exemplaire client

024620

Date 19/10/2016

N°	Date	Solde capital	Terme capital	Terme intérêt	Numéro de colis		U.V.	Numéro d'archivage
					Terme	Jours		
116	19/06/2026	32.882,84 EUR	6.556,92 EUR	49,32 EUR	6.606,24 EUR	30		
117	19/07/2026	26.325,92 EUR	6.566,75 EUR	39,49 EUR	6.606,24 EUR	30		
118	19/08/2026	19.759,17 EUR	6.576,60 EUR	29,64 EUR	6.606,24 EUR	30		
119	19/09/2026	13.182,57 EUR	6.586,47 EUR	19,77 EUR	6.606,24 EUR	30		
120	19/10/2026	6.596,10 EUR	6.596,10 EUR	9,89 EUR	6.605,99 EUR	30		

Ce calcul est effectué à titre d'information sur base des renseignements connus à ce jour et n'engage ni les demandeurs, ni Belfius Banque.

Les montants ont valeur indicative.