

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 25 octobre 2017 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion tenue le 20/09/2017

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. Rapport d'activité du conseil de copropriété

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

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

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

Extrait de l'article 577-8 §4 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

2. Désignation du secrétaire

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

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

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

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

Coordonnées du débiteur	Procédure en cours	Solde à ce jour
ELIAS GHEBRIL	Il s'agit d'un dossier « historique », qui date de 2011. Mr ELIAS n'est plus propriétaire depuis longtemps au RIVOLI. Le notaire CONVENT (NOTALEX) a été désigné pour procéder à la vente forcée de son appartement, situé à Jette. Un plan de paiement avait été convenu entre Mr ELIAS et le notaire, et la somme de 2.900,00 € a été récupérée (sur une dette de 10.000,00 €). Le plan de paiement a cependant été suspendu et le Notaire est relancé. Cependant, vu le laps de temps écoulé, et il est fort probable qu'une nouvelle désignation par le juge des saisies sera nécessaire.	6.775,63
MANG THOMAS TRADING SPRL	Il s'agit d'un ancien dossier. MANG THOMAS TRADING a vendu son commerce en 2015 en laissant une dette importante. La gérante de cette société s'est engagée personnellement à rembourser cette dette, de même que son mari. Une procédure a donc été initiée à leur égard et un jugement a été prononcé le 29/04/2016. Plusieurs saisies ont été activées, dont la dernière en date le 10/09/2017. Elle a été interrompue moyennant le paiement de 1.000,00 €.	3.936,28
GRATADOU	Le décompte des arriérés de charges de copropriété a été communiqué au notaire instrumentant la vente de ce lot (courant mars-avril 2016).	332,93
Monsieur et Madame PABIS COGNEAU	Un acte de vente a été passé en juillet 2016 et la somme de 5.092,56 € a été récupérée.	clôturé
Indivision JACOBS	Une assignation a été lancée devant la justice de paix d'Ixelles en juin 2017. L'arriéré a été régularisé avant l'audience. Une recherche a dû être réalisée pour identifier clairement les propriétaires du lot. A ce sujet, j'invite tous les copropriétaires à compléter correctement la « fiche de renseignement » établie par votre syndic, afin de l'informer clairement sur l'identité de chaque copropriétaire, avec une adresse de contact si elle diffère du domicile, ainsi qu'une adresse électronique (email).	1.221,22
POPOROS BASILE	Malgré un jugement prononcé le 21/06/2016 et une signification-commandement, ce dossier est actuellement bloqué. Mr POPOROS et son épouse sont domiciliés en République Démocratique Congo, rendant toute exécution sur place extrêmement difficile, sinon impossible. Reste la saisie de l'appartement du RIVOLI. Tous les documents ont été collectés à cette fin (certificat hypothécaire, matrice cadastrale), ce qui a permis de découvrir que le lot est déjà saisi, à l'initiative d'anciens propriétaires, Mr et Mme EYYUBOV-BAYRAMOVA (qui ont prêté une très grosse somme à Mr POPOROS). Or un bien ne peut être saisi qu'une seule fois. L'avocat de Mr et Mme EYYUBOV-BAYRAMOVA a été contacté à plusieurs reprises afin de fixer la copropriété sur ses intentions. En septembre 2017, il a à nouveau confirmé sa volonté de	7.803,15

	solliciter la désignation d'un notaire par le juge de saisies, et restait dans l'attente de pièces administratives dont la durée de validité est limitée dans le temps et qu'il devait renouveler.	
Monsieur TAROMA NOVERO et Mme BATACAN OBLIGADO	<p>En résumé, depuis leur arrivée dans l'immeuble, ces copropriétaires ont quasi immédiatement été en défaut de paiement, l'arriéré ne cessant de croître (je me limite ici à résumer la situation des recouvrements de charges, sans parler des autres difficultés rencontrées). Diverses procédures en recouvrement ont été engagées, de même que des mesures d'exécution.</p> <p>A l'initiative du créancier hypothécaire (RECORD BANK), le notaire CONVENT a été désigné par le juge des saisies. La vente des lots (commerces) appartenant à ces débiteurs au sein de la copropriété est en cours. RECORD BANK a également saisi un autre immeuble appartenant à ces débiteurs, à Ixelles. Une procédure est en cours devant le juge des saisies, afin de le vendre de gré à gré et non en vente forcée, afin de dégager un prix de vente plus important.</p> <p>Hélas, le résultat de ces ventes multiples servira en priorité à désintéresser les créanciers disposant d'un privilège (banque, Etat belge, ...). La copropriété ne récupérera des fonds que s'il en reste après le remboursement intégral de ces créanciers privilégiés.</p> <p>La copropriété poursuit cependant activement toute possibilité de recouvrement de cette dette.</p>	20.932
WIN IMMO SPRL	Les procédures à l'encontre de ce propriétaire d'un bureau (occupé par des avocats) sont très nombreuses et il est difficile de les résumer, tant le dossier est épais. Le dernier élément de ce dossier fleuve est un accord devant le juge des saisies, qui est le suivant : paiement de 1.000,00 € par mois en plus des charges mensuelles (provision et fonds de réserve) afin d'apurer l'arriéré	12.698,37

le manque de représentation de la trésorerie est donc de **53.699,58€**.

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	439 709.00	423 721.00	-15 988.00
Frais "propriétaires" svt l'usage	85 750.00	102 494.00	16 744.00
TOTAL	525 459.00	526 215.00	756.00
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			0.14%
L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement :			
Dépenses courantes générales	13 000.00	18 623.00	5 623.00
frais et travaux divers	5 000.00	8 506.00	3 506.00
Sinistres	45 000.00	53 131.00	8 131.00

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

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

Suivant détails du relevé des charges	Appart. 50 082	Bureaux 10 539	Com. 31 393	Pkg 7 986	TOTAL 100 000
Travaux divers	1 978	416	1 240	2 381	6 015
Frais et réparation infiltration	1 023	215	641	163	2 042
remplacement Vanne ECS	956	201	599	152	1 909
placement 2 barres pulpeuses				1 058	1 058
remplacement coffret bouton de commande				1 007	1 007
Frais & honoraires divers	11 062	2 328	6 934	1 764	22 089
Frais de huissier	1 541	324	966	246	3 077
Frais d'avocats	5 803	1 221	3 638	925	11 587
Frais location salle et convocation AG	2 061	434	1 292	329	4 116
Honoraires inventaire amiante	381	80	239	61	761
Honoraires syndic complémentaires	215	45	135	34	430
Honoraires commissaire aux comptes	1 060	223	665	169	2 118
Assurances : polices & sinistres	26 609	5 599	16 679	4 243	53 131
Loyers perçus	-3 507	-738	-2 198	-559	-7 003
Clear Chanel Belgium (panneau publicitaire)	-3 507	-738	-2 198	-559	-7 003
Travaux ascenseurs		7 073			7 073
remplacement cable suspension	3 032				3 032
remplacement cable suspension		4 041			4 041
Total	36 143	14 679	22 655	7 828	81 306

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	3 883	813	2 421	616	7 732
Coordinateur sécurité	437	92	273	69	871
Rénovation toiture	117 346	28 104	83 961	21 386	250 797
Remplacement btes aux lettres	15 531				15 531
Remplacement vase d'expansion	1 754	367	1 093		3 214
Echangeur ECS	10 904	5 211	5 211		15 531
Total	149 855	34 586	92 959	22 071	293 676

3.6. Situation du fonds de réserve

	Appart.	Bur.	Com.	Pkg	TOTAL
Solde de réouverture de l'exercice	138 566	26 343	15 914	57 495	238 318
Apports sur l'exercice					
Apport annuel	25 041	5 270	15 697	3 993	50 001
Apport remboursement emprunt bancaire	53 626	16 779	29 288	6 314	106 007
Répartition intérêts de retard	125	26	78	20	248.78
Recettes exceptionnelles	6 755	1 367	4 072	1 035	13 230.04
Apport emprunt	74 886	15 674	46 689	11 877	149 126.00
Total des apports	160 433	39 117	95 824	23 239	318 613
Prélèvements sur l'exercice					
travaux décisions AG	153 177	38 522	92 959	22 071	306 729
TOTAL TRAVAUX	153 177	38 522	92 959	22 071	306 729
Emprunts bancaires					
Capital & intérêts emprunt 2012	13 804	8 439	4 462		26 705
Capital & intérêts emprunt 2016	15 026	3 145	9 368	2 383	29 923
TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES	28 830	11 584	13 831	2 383	56 628
Total des prélèvements sur l'exercice	182 007	50 106	106 790	24 454	363 357
Solde à la clôture de l'ex. 2016/2017	116 992	15 354	4 948	56 281	193 574

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2016 au 30/06/2017)**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° 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° 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°) – Majorité de 3/4

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

Article 577-8 § 4 13° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1°, 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° 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.

6.5.3. Mise en ligne d'un site extranet propre à la copropriété – Majorité absolue

Outre les compétences indispensables dont il doit disposer, la communication dans l'exercice du métier de syndic, est primordiale. Encore faut-il qu'elle soit facilement accessible, utile et bien faite ! Pour répondre à ces critères, Lamy a élaboré, en collaboration étroite avec l'éditeur du logiciel comptable, la construction d'un site internet dédié à chacune des copropriétés gérées.

L'accès à ce site offre à chaque copropriétaire une foule de renseignements, généraux et/ou plus confidentiels, concernant la gestion de leur copropriété.

Au moyen d'un « user » et d'un « mot de passe », chaque copropriétaire équipé d'internet pourra accéder au site de son immeuble et y trouver, notamment les copies scannées de l'acte de base, des différents procès-verbaux d'assemblée générale, des plans (si existants en format A4), des rapports semestriels du conseil de copropriété, ou encore des documents relatifs à un dossier ou à un chantier bien précis (offres, comparatifs de prix, documentation technique, photos, ...)

A chaque mise en ligne d'un nouveau document ou d'un avis, les copropriétaires, dont nous avons connaissance de leur adresse @mail, recevront automatiquement un mail d'information.

Une série de formulaires préétablis permettra aux copropriétaires de communiquer avec nos services en charge des demandes initiées (commande de plaquettes nominatives – déclaration de sinistre – modification des coordonnées – demande de remboursement en cas de solde créditeur -)

Enfin, chaque copropriétaire pourra accéder à son compte personnel (historique client), à l'état intermédiaire des dépenses et au bilan provisoire ; ces éléments étant mis à jour une fois par semaine.

Quant aux membres du conseil de copropriété et au commissaire aux comptes, ils disposeront d'autorisation d'accès plus large, leur permettant d'exercer les mandats qui leur ont été conférés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Notre engagement implique donc un suivi rigoureux de la comptabilité, ainsi qu'une contrainte supplémentaire pour les équipes de gestion, qui doivent veiller à alimenter et à réactualiser régulièrement le site.

Tarification	Mise en ligne du site	Abonnement annuel
Contrat standard	255.07 €	255.07 €
Contrat confort	255.07 €	Compris

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° 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 étudiants.....dans 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 (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

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

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

- 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. Principe de placement de casse-vitesse et d'un sens giratoire dans le parking–

Majorité 3/4

La circulation dans le parking engendre des risques par le fait que certaines personnes empruntent à contre sens ou roulent à vitesse excessive.

Il est proposé aux copropriétaires de marquer au sol le sens de circulation et de placer des casses vitesses adaptés afin de limiter la vitesse aux endroits les plus sensibles (par exemple croisements, endroits des poubelles).

8.2. Principe de la règle du placement des 4 pneus à l'intérieur de l'emplacement de parking – Majorité Absolue

Les emplacements de parkings sont tracés au sol au moyen de lignes. La taille des emplacements correspond à la place disponible pour y garer un véhicule. Puis les quotités et les charges correspondantes sont calculées en fonction des tailles des emplacements. Il est parfaitement anormal de détenir un petit parking, payer peu de charges et y stationner un grand véhicule au risque de surcroît de gêner la circulation. Par conséquent il est proposé aux copropriétaires d'ajouter au règlement des parkings que tout véhicule stationné doit avoir des 4 roues à l'intérieur de la surface tracée au sol. Les véhicules contrevenant à cette règle auront un premier avertissement puis seront enlevées aux frais du ou des propriétaires.

8.3. Principe d'interdiction de l'utilisation des cheminées – Majorité absolue

Certains appartements au résidentiel, des deux côtés extrêmes de l'immeuble (les appartements du type A et T), sont équipés de feux ouverts et de cheminées correspondantes qui sont groupées (plusieurs appartements partagent une seule cheminée). Cette situation génère en cas d'utilisation du feu ouvert (avec insert ou pas) un risque de refoulement vers les autres appartements au gré des vents et des situations climatiques. Puis des odeurs de brûlé sont propagées par le système de ventilation de l'immeuble. Des alertes incendie ont été déclarées qui ont engendré des interventions des pompiers dans le bâtiment. Il est proposé aux copropriétaires d'interdire totalement l'utilisation des feux ouverts. L'avis officiel des pompiers sera demandé et sera présenté lors de l'AG.

8.4. 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.

8.5. 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 ¾

9. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires (article 577-9 § 1er) – Ratification

Article 577-9 § 1^{er} : L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit. Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

9.1.1. Mandat à l'avocat de la copropriété d'adapter la mission de l'expert judiciaire Monsieur de Patoul afin de lui permettre, notamment, de recalculer les quotes-parts dans les parties communes de tous les lots du complexe immobilier « Le Rivoli » – Majorité absolue

Par jugement du 03/01/2012 (!) l'expert DE PATOUL a été désigné comme expert judiciaire par la justice de paix d'Ixelles, dont la mission est définie en annexe.

PARKING CLAUS, par l'entremise de son avocat, estime que cette mission n'est pas claire et ne permet pas à l'expert judiciaire de poursuivre sa mission de manière officielle en ce qui concerne le calcul des quotités, lot par lot. PARKING CLAUS, de la sorte, exige que l'expert progresse en deux temps : de manière officielle pour les parkings, et de manière confidentielle pour le reste.

9.2. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir accepter la proposition de modification de la mission exprimée ci-dessus – Majorité de 3/4

10. Administration et comptabilité : mises au point

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

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

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

2. LA PROCEDURE

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

- 1^{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	15.30 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	30.61 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	51.01 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 ^{ère} année et par année suivante entamée	168.39 €

10.2. 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, ...).

11. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

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

Tout propriétaire d'un bien 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 Énergétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

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

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

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

11.3. Il est rappelé qu'il faut laisser les balcons libre d'accès pour l'accès des pompiers

11.4. Il est rappelé que l'utilisation d'un lift se calcule en prenant la hauteur du lift + 3 étages par rapport à l'étage concerné par le déménagement

12. Information, obligation ou recommandation sur le règlement d'ordre intérieur

Le syndic rappelle brièvement le règlement d'ordre intérieur et les mesures de sécurité. Il insiste sur les points suivants :

- Les propriétaires sont en principe tenus d'informer le syndic de l'identité des occupants de leur(s) bien(s) par ordre de Police ;
- Il est strictement interdit de donner de la nourriture aux pigeons ;
- Les escaliers de secours ne sont pas des lieux de repos ou de rencontre. Il est donc interdit d'en obstruer le passage, d'y fumer, boire, manger, dormir ou écouter de la musique ;
- Les voitures à l'abandon sont interdites de parcage sur les emplacements. Elles seront enlevées aux frais du ou des propriétaires ;
- La séparation des balcons du résidentiel est faite avec des cloisons mobiles, pouvant s'ouvrir aisément pour permettre le passage des personnes en cas d'incendie vers les escaliers de secours. Il est par conséquent strictement interdit de bloquer ces mécanismes mobiles ainsi que d'entreposer des objets lourds et encombrants qui obstruent le libre passage.

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

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

Point demandé par Monsieur Rossi**13.1. Acceptation de la mise à jour du règlement d'ordre intérieur de l'entité commerce – Majorité de 3/4**

Le règlement d'ordre intérieur de l'entité Commerces est 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. Suite au vote de l'AG, le Syndic envoie par mail une version mise à jour du ROI aux copropriétaires de l'entité commerces.

Les modifications suivantes sont proposées: par point

13.2 Les commerces doivent fermer leurs portes à 22h00 au plus tard. (Demande B.Abdallah).**13.2. Principe de fermeture des portes des commerces à 22h– Majorité Absolue****13.3 Fermeture des accès à la galerie commerciale et activation de l'éclairage de nuit à 19h00 (Demande F. Rossi)****13.3. Principe de fermeture des accès des portes de la galerie commerciale et de l'éclairage de nuit à 19h00 – Majorité Absolue****13.4 Demande de suppression de l'article 29. Le site www.galerierivoli.com n'est plus utilisé et il n'y a plus de demandes de mises à jour de la part des commerces. (Demande F. Rossi).****13.4. Principe de suppression du site internet de la galerie– Majorité Absolue**

13.5 Nécessité d'accord préalable de l'AG / CP pour activité Horeca dans l'entité Commerce. (Demande A. Safarikas)

13.5. Principe d'accord préalable d'une activité Horeca dans la galerie via l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire—Majorité Absolue

Les statuts de l'immeuble prévoient à l'article II/6 « ... une exclusivité d'exploitation de «débits de boissons soumis à une taxe d'ouverture » a été accordée au magasin numéro quarante-deux (42). Toutefois, les magasins numéros un-deux-sept-treize (1-2-7-13); trois-huit (3-8), quatorze (14), quinze (15), seize (16), dix-sept (17), dix-huit (18), dix-neuf (19), vingt (20), vingt et un (21), vingt-deux (22), vingt-cinq (25), vingt-six (26), vingt-huit (28) et trente (30) ne sont pas concernés par cette servitude. »

Les statuts de l'immeuble prévoient en outre à l'article III/71 « ... Il ne pourra être exercé dans l'entité commerciale que des commerces non susceptibles de gêner les autres copropriétaires ou occupants par le bruit, l'odeur ou autres causes. »

Afin de rester conforme avec le texte et l'esprit des statuts de l'immeuble et du ROI des Commerces, il est proposé aux copropriétaires de soumettre toute exploitation d'un Commerce en activité Horeca à l'autorisation préalable de l'AG de l'immeuble, ou à défaut au CP de l'immeuble à qui l'AG délègue cette responsabilité.

13.6. Principe de réorganisation des accès de la galerie en créant un accès par l'entrée du numéro 49 – Majorité de 4/5

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 du fond (miroirs) et l'Installation d'une porte qui s'ouvre selon des modalités à définir par le conseil de copropriété après étude circonstanciée sur la circulation et la sécurité dans l'immeuble.

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 (qui actuellement appartient aussi à Monsieur Rossi) et qui a été «privatisée 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 supprimées seront logiquement supprimées et des quotités seront données à l'espace du couloir incorporé dans le commerce No 21.

L'entité commerce prend à sa charge le percement de l'ouverture et l'installation de la porte vers le 49 (environ 7500 €). Les frais de notaire de l'échange sont partagés en parts égales entre Mr. Rossi et l'entité Commerce de la Copropriété.

L'entité commerce propose aussi le remplacement de la porte automatique de la sortie rue de Praetere par une porte manuelle à deux battants, comme celles vers la rue Claus et vers la chaussée de Waterloo. Et la grille automatique actuelle sera transformée en une grille manuelle (voir point approuvé AGO2016).

Actuellement cet accès est quasi quotidiennement utilisé abusivement comme sortie de nuit avec des très nombreuses pannes et coûts importants de réparation. La grille ne se refermant pas, la galerie et l'immeuble tout entier sont mis en danger d'intrusions nocturnes.

Seront ainsi évités des frais d'entretien et de réparation d'environ 3000 € par an.

L'entité commerce prend à sa charge le placement d'une nouvelle porte manuelle et la transformation de la grille électrique en manuelle (environ 6.000 €)

13.7. Principe du partage des frais d'ascenseurs— Majorité Absolue

L'entité Commerce pourra procéder au démantèlement du monte-charge (voir point 8.1.5 de l'AGO de 2015) et les espaces ainsi libérés sur 6 niveaux (du -3 au +2) pourront être ainsi valorisés (voir point 8.5 de l'AGO de 2016).

La communication par ascenseur entre l'entité Commerce et le parking public au niveau -1 se fera par l'ascenseur de gauche de l'entrée 49. Des coûts très importants de mise en conformité du monte-charge (environ 30.000 €) seront ainsi évités tout comme les coûts annuels d'entretien de ce même monte-charge (environs 3.000 €/an).

L'entité Commerce prend à sa charge les coûts de l'ascenseur de gauche de l'entrée Emile Claus 49 (actuellement environ 1500 €/an).

13.8. Annulation de la décision de suppression du socle de ventilation– Majorité 4/5

Cette décision avait été prise lors de l'AGO du 23 novembre 2015.

13.9. Annulation de la création du site internet de la galerie – Majorité Absolue**13.10. Rafraîchissement de l'extérieur du sas de l'escalier au -1 vers la galerie commerciale – Majorité de 3/4**

Les sas se trouve en pitoyable état et offre à la clientèle du parking et de la galerie commerciale une image misérable de l'immeuble. Il est proposé de repeindre les murs du sas, de prévoir une signalisation et de démonter l'éclairage ancien en le remplaçant par un simple tube néon provisoire en attendant la rénovation de l'éclairage des parkings. Montant max. à prévoir 1000 € à partager entre les entités commerces et parkings, copropriétaires du sas

13.11. Mandat au conseil de copropriété de la galerie de pouvoir choisir le fournisseur de la porte « Galerie vers 49 » en accord avec les bureaux– Majorité de 3/4**13.12. Prise en charge par la copropriété des frais généraux lors des travaux collectifs chauffage– Majorité de 4/5**

Il est proposé aux copropriétaires de planifier dans la mesure du possible de façon groupée les travaux privatifs sur le chauffage. Pour ce faire l'installation du chauffage central doit être vidangée. Cette vidange devrait être faite pendant une semaine au mois de juin de chaque année (sauf impératif climatique), aux frais généraux de la copropriété afin de permettre aux copropriétaires prévoyants de réaliser des travaux sur leurs installations privatives. Ceci s'appliquerait déjà aux travaux réalisés en juin 2017. En effet les copropriétaires prévoyants génèrent beaucoup moins de travail et des frais généraux à la copropriété par leur comportement, il est donc parfaitement normal d'agir de la sorte. Pour information : le prix pour le remplacement d'une vanne dans une seule colonne au niveau de la vidange et de la purge avoisine les 250 à 300 € (+70 € pour la vanne).

13.13. Remplacement du totem actuel par un nouveau totem digital– Majorité de 3/4

Suite aux négociations avec la société Clearchannel, il est proposé de placer un nouveau totem digital à la place de l'ancien. Ses avantages sont nombreux :

Dimensions réduites : on passe de 8 m² à 6 m².

Augmentation du loyer versé à la copropriété : 7500 €, indexé annuellement, au lieu de 6000 €.

Diffusion gratuite d'un spot promouvant l'entité commerces et l'immeuble tout entier:

durée de 10 secondes, 200 fois par jour.

L'écran s'éteindra en fin de soirée.

13.14. Remplacement et/ou rénovation des grilles d'aération à gauche et à droite de l'entrée du parking, côté rue saint-Georges – Majorité de 3/4

Ces grilles sont en pitoyable état. Il est demandé que l'entité parking prenne à sa charge la dite rénovation.

Points demandés par Monsieur Safarikas :

13.15. Principe pour la suppression du système de sprinklage– Majorité de 4/5

Il est demandé aux copropriétaires des Commerces de voter pour la suppression, après accord des autorités, des pompiers et des compagnies d'assurances du système de sprinklage. L'affectation des mezzanines commerciales en bureaux diminuent les surfaces à risque de sorte que le système ne serait pas nécessaire.

A défaut de la possibilité de supprimer le système entier, l'alimentation en eau de ville devrait être envisagée comme alternative au volumineux réservoir.

La place libérée par la suppression du sprinklage sera valorisée selon le point 8.5 de la AGO de 2016.

13.16. Distribution des recettes et partage des frais entre entités – Majorité de 4/5

La valorisation de certaines parties communes de l'immeuble a été décidée selon le point 8.5 de la AGO de 2016. Il restait à déterminer la distribution des recettes ainsi que le partage des frais entre les entités.

Il est proposé aux copropriétaires de :

1. Partager entre entités, selon le poids respectifs, tous les frais nécessaires pour arriver à ces valorisations,
2. Ensuite, de distribuer entre entités, selon le poids respectifs, les bénéfices des dites valorisations, une fois que les ventes seront réalisées.

13.17. Principe d'effectuer un test de réfection d'un couloir du résidentiel– Majorité de 3/4

Les couloirs du résidentiel sont en piteux état, 11 ans après leur réfection. Les moquettes ne sont pas adaptées à l'usage intensif et sont à plusieurs endroits usées (malgré des remplacements occasionnels par ci-par-là) et tâchées. Les portes brunes sont tristes, les plafonds ne sont pas beaux et l'éclairage blafard et pas performant ainsi qu'énergivore étant allumé 24 heures sur 24.

Il est proposé aux copropriétaires de faire un test sur un couloir à choisir :

- en remplaçant les moquettes par des carrelages,
- en rénovant le plafond par un plafond avec un modèle à absorption acoustique afin de le rendre plus beau et limiter l'impact du remplacement de la moquette par des carrelages.
- L'éclairage sera également rénové par du LED, en partie allumée en permanence et en partie allumée sur détection pour augmenter le rendement et diminuer la consommation.
- Le couloir sera repeint tout comme les portes des appartements du côté extérieur en couleur plus clair. Les portes utilitaires seront repeintes aussi.

Un budget et des projets graphiques seront présentés en séance à l'AG.

Si le test s'avère concluant et au goût des copropriétaires, il sera mis en AG de l'année prochaine la rénovation des tous les couloirs du 47 et du 61.

13.18. Principe de remplacement des tapis dans les couloirs « bureaux » par des carrelages– Majorité de 3/4

Certains sols des couloirs des bureaux avec un passage fréquent sont couverts de tapis. Il est proposé de le remplacer par des carrelages, plus faciles à nettoyer et plus résistants au passage intensif. Un projet et un budget seront présentés en séance.

13.19. Principe pour le changement d'affectation des mezzanines commerciales en bureaux côté rue Saint-Georges– Majorité de 4/5

Les copropriétaires sont invités à donner leur accord sur l'affectation des mezzanines commerciales du côté St. Georges (sur la dalle de béton) en bureaux, conversions par ailleurs déjà opérées par le passé (sauf le haut du Commerce 42).

Ceci ne dispense pas les propriétaires de ces espaces d'obtenir, au besoin, les autorisations administratives nécessaires ainsi que l'accord des pompiers en relation avec les nouvelles affectations

13.20. Principe pour le changement d'affectation des mezzanines des autres commerces en bureaux– Majorité de 4/5

Les copropriétaires sont invités à donner leur accord de principe sur la possibilité de l'affectation des mezzanines des autres commerces en bureaux.

Cette affectation serait accordée au cas par cas par le Syndic de l'immeuble à condition que le rez-de-chaussée soit affecté à un commerce de biens ouvert au public, après avis conforme du CP, sur demande motivée du propriétaire concerné qui doit joindre les plans et les accès proposés.

Ceci ne dispense pas le propriétaire concerné d'obtenir les autorisations administratives nécessaires ainsi que l'accord des pompiers en relation avec les nouvelles affectations.

13.21. Accord concernant l'endroit pour le placement d'affiches pour la vente et/ou la location – Majorité Absolue

Les statuts de l'immeuble prévoient à la page 68 pour les appartements (idem pour les commerces à la page 54, bureaux page 60, rien n'est prévu pour les parkings) Article 111/151. — Vente et location.

« L'assemblée générale édictera le règlement traitant de la publicité en matière de vente, ou de location des appartements, publicité qui devra être discrète et de bon goût. »

Nous ne disposons pas d'information d'une AG qui aurait édicté ces règles. Par conséquent il est utile de le faire. On ne peut pas faire la publicité exclusivement par internet, parfois il existe des biens (comme emplacements de parkings) qui sont des biens de proximité, naturellement recherchés sur place.

Comme d'usage de longue date, il est proposé de limiter les annonces pour le résidentiel à une taille A6 (le quart du A4), soit 105 x 148 mm (disons 10 x 15 cm), à placer exclusivement sur le côté des boîtes aux lettres visibles depuis la rue. Les boîtes aux lettres étant refaites, une vitre sera placée sur le côté pour éviter toute détérioration de la peinture. L'affichage sera confié au concierge de l'immeuble. En cas de contravention à ces dispositions, le service de conciergerie de l'immeuble aurait le droit d'enlever les affiches incriminées, sans autre forme de procès. Une information concernant la taille et le type d'affichage sera placée sur le côté des boîtes aux lettres.

Points demandés par Monsieur ABDALLAH :

13.22. Acceptation d'un principe concernant l'installation d'un système de cogénération, par tiers-investisseur- Majorité de 3/4

Ce sont des sociétés qui installent gracieusement le système de cogénération, qui se rémunèrent avec les certificats verts. Le syndic précise qu'après informations prises auprès de la société GO4green, il s'avère que Bruegel ne peut pas accorder de dérogation pour l'instant.

L'arrêté parle de l'utilisation de +75% de la chaleur utile à destination de plusieurs clients résidentiels, démontrer sur base de documents justificatifs (tel que du monitoring de consommation ou autre).

13.23. Principe du remplacement progressif des tapis du couloir des appartements par un revêtement en dur, lames PVC ou tout autre type de revêtement en dur - Majorité de 3/4

Principe de remplacement progressif des tapis du couloir des appartements par un revêtement en dur, par exemple lames PVC (voir site www.pro.pergo.be) ou tout autre type de revêtement en dur à définir qui est plus facile d'entretien et plus durable dans le temps.

13.24. Principe de placement de caméras à chaque étage, à la sortie des ascenseurs, aux sorties de secours, au niveau des salles de machine « ascenseurs et chaufferie » ainsi qu'une caméra devant chaque poubelle - Majorité de 3/4

13.25. Principe de pouvoir effectuer le remplacement des néons au niveau des 3 niveaux du parking au travers du fonds de réserve - Majorité de 3/4

Les parkings de l'immeuble sont éclairés par environs 200 néons de 56 watts allumés en permanence, qui consomment environs 122.000 Kwh par an, soit environs 20 - 22.000 Euros/an.

L'accord avec les Parkings Claus / Parking Cathédrale qui permettra à la copropriété de les remplacer avec un éclairage LED tarde à se réaliser. Un éclairage LED piloté par des détecteurs de présence permettrait de diminuer la consommation à 20.000 Kwh par an, soit 1/6^{ème} de la consommation, permettant d'économiser plus de 16.000 Euros/an, soit 30% du budget des parkings. Le coût de l'installation complète ne devrait pas actuellement excéder les 30.000 Euros, ce qui permet d'amortir l'ensemble en moins de deux ans.

Il est proposé aux copropriétaires d'effectuer ces travaux d'éclairage des parkings par le fond de réserve et demander à Parkings Claus / Parking cathédrale de financer d'autres travaux par la suite.

13.26. Demande de non-résidence dans l'immeuble du service de conciergerie- Majorité de 3/4

Depuis 2014, le poste concierge, a été remplacé par un service de conciergerie extérieur, qui est en fonction de huit heures à midi, actuellement c'est une personne de la société de nettoyage qui remplit cette fonction,

il y a un flat, qui a été remplacé en bureau pour cette fonction.

Les frais de conciergerie occasionnent des frais de 10.000 €.

Il est demandé que la personne qui occupe cette fonction, ne réside ni n'habite chez nous.

En cas d'extrême urgence, il y a le service, dispatching de Lamy disponible 24 heures sur 24

Si il y a le feu, on appelle les pompiers, etc ...

Nous ne pouvons pas assigner cette personne à résidence 24 heures sur 24, comme nous tous, elle a le droit à avoir des loisirs, et se reposer en toute sérénité

Point demandé par Madame Sperling

13.27. Principe de changement d'affectation d'un local commercial (situé en Mezzanine) en bureau – Majorité de 4/5

Cela concerne les commerces actuels situés 66-67, rue Emile Claus.

Point de demandé par Monsieur Boulanger (Madame Danielle Lions)

13.28. Accord écrit de l'Assemblée Générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation d'hébergement touristique au sein de l'immeuble." Cet accord peut éventuellement être restreint à nos flats (A2M ou A2P). – Majorité de 4/5

En cas d'accord ce principe serait accepté pour l'ensemble de la partie résidentielle.

Point demandé par Madame Derhy :

13.29. Principe de faire financer les travaux de parlophonie réalisé au N°47 par le fonds de réserve – Majorité Absolue

Le système de vidéo-parlophones du bâtiment a toujours été rénové par le passé à charge des frais généraux. Ceci fut le cas aussi bien pour l'installation Emile Claus 47 ainsi que pour l'installation Emile Claus 61. Le système de parlophonie du 47 est tombé en panne pendant l'été 2016 (panne de caméra de rue) et la panne est devenue une panne presque totale au printemps 2017, gênant considérablement les occupants. Aucune réparation raisonnable ne pouvait être faite de ce système qui est technologiquement obsolète. Par conséquent le CP a donné son accord au syndic pour un remplacement du système complet mais le budget total dépasse les prérogatives d'une dépense non conservatoire fixée par l'AG à 15.000 Euros, laissant une partie de la dépense à charge directe de chaque appartement. Il est proposé aux copropriétaires de financer la totalité de cette dépense, 21.000 Euros + 6% TVA par le fond de réserve de l'entité résidentielle.

14. Comptabilité du nouvel exercice

14.1. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

14.2. 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 €**

14.3. 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 2016/2017	116 992	15 354	4 948	56 281	193 575
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	215 977	45 205	134 656	34 255	430 093
Apport annuel 2017/2018	25 041	5 270	15 697	3 993	50 000
Total des apports	294 644	67 254	179 638	44 562	586 098
Décisions non encore exécutées					
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
Travaux de mise en conformité PEB chauffage	-9 579	-2 301	-6 854		-18 733
Total décisions non encore exécutées	-34 329	-12 051	-14 521	-26 333	-87 233
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)	-87 954	-28 830	-43 807	-32 647	-193 238
Disponible "théorique" au 30/06/2018	323 682	53 778	140 779	68 196	586 435
Décisions acceptées par l'AGO du 23/11/2015					
Suppression monte-charge			-5 000		-5 000
Suppression 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
Entretien de la ventilation				-10 000	-10 000
Suppression matériel rampant	compris dans le budget toiture				
Rempl. par des tourelles indép. de ventilation	-10 054	-2 295	-6 130	-1 521	-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)	-71 772	-58 213	-21 680	-13 512	-165 176
Décisions acceptées par L'AGE du 12/09/2016					
Mise en peinture portes ascenseurs	-8 000	-4 000			-12 000
budget supplémentaire toiture 7ième	-50 216	-10 511	-31 308	-7 964	-100 000
TOTAL ORDRE DU JOUR AGE (3)	-58 216	-14 511	-31 308	-7 964	-112 000
TOTAL (2) + (3)	-129 988	-72 723	-52 989	-21 476	-277 176
REPORT DISPONIBLE "THEORIQUE"	323 682	53 778	140 779	68 196	586 435
MONTANTS THEORIQUES A FINANCER	193 694	-18 945	87 791	46 720	309 259
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

*Ce tableau ne tient pas comptes des décisions qui seraient prises lors de cette assemblée générale.

14.4. Créance(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.

14.5. 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 ;

14.6. 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°)**14.6.1. 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.

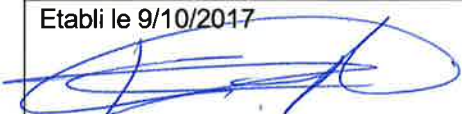
Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

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"	248 536	12	20 711	10 060	2.0588
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 2017/2018	327 203				2.7104
Entité "BUREAUX"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	74 606	12	6 217	10 000	0.6217
Emprunts bancaires	16 779	12	1 398	10 000	0.1398
Dotation fonds de réserve	5 270	12	439	10 000	0.0439
TOTAL 2017/2018	96 655				0.8055
Entité "COMMERCE"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	158 583	12	13 215	10 000	1.3215
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 2017/2018	203 568				1.6964
Entité "PARKING"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	50 313	12	4 193	10 000	0.4193
Emprunts bancaires	6 314	12	526	10 000	0.0526
Dotation fonds de réserve	3 993	12	333	10 000	0.0333
TOTAL 2017/2018	60 620				0.5052

Etabli le 9/10/2017


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

ECHEANCIER DES CONTRATS EN COURS

NOS REF.	CONTRAT NATURE	Fournisseur	DESCRIPTION	REF. CONTRAT	O / N	DEBUT CONTRAT EN MOIS	PREAVIS ANNEE A/S/T/M	DUREE FACTURE	MONTANT ANNUEL HTVA	MONTANT ANNUEL TVAC	DATE DERNIERE FACTURE
RIV 1.907	L201 ASCENSEURS	SD-LIFT	6 VISITES/AN	11365	O	2015/07/01	1	1 A	7.913,41	7.913,41	2017/03/27
567	P007 ASSURANCE	STROOBANTS & CO	INCENDIE RS HABITATIONS	900031317874	O	0	0	0 A	3.909,40	3.909,40	2017/06/08
1.557	P007 ASSURANCE	STROOBANTS & CO	BATIMENT	200291946/	O	2011/07/01	1	1 A	5.683,55	5.683,55	2017/06/09
1.777	P007 ASSURANCE	STROOBANTS & CO	BATIMENT	A635244	O	2011/07/01	1	1 A	29.270,65	29.270,65	2017/07/04
1.786	P007 ASSURANCE	STROOBANTS & CO	RC CONSEIL COPROPRIETE	66274288	O	2001/07/01	1	1 A	113,91	113,91	2017/02/14
231	L601 CHAUFFAGE	DE VILLE	ENTRETIEN	03717	O	2017/03/15	3	1 A	7.420,00	7.420,00	2017/07/06
572	L601 CHAUFFAGE	I.S.B. VENTILATION	CHAUFFAGE RESIDENCIEL	214704	O	2014/07/01	3	1 T	2.653,18	2.653,18	2017/03/15
1.729	L601 CHAUFFAGE	I.S.B. VENTILATION	ENTRETIEN COMMERCES	214704A	2014/07/01	3	1	1 T	2.324,27	2.324,27	2016/12/20
556	L603 COMPTEURS	CALORIBEL	606 RF RELEVÉ	CL 9566		0	0	0 A	4.975,10	4.975,10	2017/08/08
1.741	L603 COMPTEURS	CALORIBEL	RF 221 CPTEURS EAU CHAUDE	L80/831	O	2012/02/06	3	8 A	4.107,42	4.107,42	2017/02/23
1.742	L603 COMPTEURS	CALORIBEL	RF 203 CPTEURS EAU FROIDE	L81/849	O	2012/02/06	3	10 A	3.352,86	3.352,86	2017/02/23
670	L101 CONCIERGE	MARY CLEAN	SERVICES DE CONCIERGERIE			0	0	0 M	14.519,99	14.519,99	2017/09/03
1.882	L202 CONTRÔLE	AIB-VINCOTTE	CONTROLES 4X/AN 34124	100270865		0	0	0 T	3.542,70	3.542,70	2017/04/27
1.938	L101 CURAGE	DE VILLE ETS	CURAGE DES COLONNES	171/2015	O	2015/10/01	0	1 M	9.438,00	9.438,00	2017/07/06
1.880	ELECTRICITE	LAMPIS	FOURNITURE D'ELECTRICITE		2011/03/01	0	0		,02	,02	
258	L101 ENLEV. ORURES BRUXELLES PROPRETE		10 CONTENEURS RESIDUELS	15051		2012/10/29	0	0 T	2.177,99	2.177,99	2017/09/04
1.641	L101 ENLEV. ORURES BRUXELLES PROPRETE		5 CONTENEURS RESIDUELS	8184		2006/04/17	0	0 T	6.126,07	6.126,07	2017/07/08
578	L101 EXTINCTEURS	F.P.S	51 EXTINCTEURS + 34 DEVIDOIRS	00587		0	0	0 A	1.370,21	1.370,21	2016/10/11
1.283	L101 FERMETURE	MARY CLEAN	DÉPLACEMENT ET FERMETURE			0	0	0 M	7.260,01	7.260,01	2017/09/03

Aumer

ECHEANCIER DES CONTRATS EN COURS

NOS REF.	CONTRAT NATURE	Fournisseur	DESCRIPTION	REF. CONTRAT	O / N	DEBUT CONTRAT EN MOIS	PREAVIS EN MOIS	DUREE ANNEE	FACTURE A/S/T/M	MONTANT ANNUEL HTVA	MONTANT ANNUEL TVAC	DATE DERNIERE FACTURE
RIV 688	FIBRE OPTIQUE	BELGACOM	REMBOURSEMENT ANNUEL CONSOMMATION ELEC				0	0	A	436,00	436,00	
1.879	GAZ	TOTAL	FOURNITURE DE GAZ			2015/01/28	0	3		0,02	0,02	
704 L101	GRILLES	MARY CLEAN EUROPE	FERMETURE				0	0	M	7.260,01	7.260,01	2216/07/31
1.252 L101	HYGIENE	AIRSOFT SERVICES	TRAITEMENT ANNUEL CONTRE LES CAFARDS	DEVIS N° 57	O	2014/03/01	1	1	A	3.200,45	3.200,45	2017/08/16
508 L101	INCENDIE	AUTROSYSYSTEMS	ENTRETIEN CENTRALE INCENDIE IMMEUBLE	EB/05.08.800	O	2011/01/01	3	0	A	6.592,08	6.592,08	2017/02/28
574 L001	NETTOYAGE	MARY CLEAN EUROPE	NETTOYAGE BUREAUX/COMMERCE/APPARTEMENTS/	2011/07/01	O		3	1	M	50.230,79	50.230,79	2017/09/03
1.584	PORTE GARAGE	ENTRANCE SERVICES	ENTRETIEN PORTES ACCES MOTORISEES	324/02 P		2002/07/01	3	5	A	0,02	0,02	
116 L602	SUIVI ENERGET. MITEC		CONTROLE ET SUIVI CHAUFFERIE	2013/457			0	0	T	6.456,54	6.456,54	2017/08/31
263 L101	VENTILATION	RTS DEVILLE	ENTRETIEN	09317	O	2017/06/05	3	1	T	4.238,93	4.238,93	2017/07/06
TOTAL										194.573,58	194.573,58	
TOTAUX FINALS										194.573,58	194.573,58	
TOTAL										194.573,58	194.573,58	

*** F I N D U R A P P O R T ***

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

Rubriques & sous-rubriques	Reel 2009/2010	Reel 2010/2011	Reel 2011/2012	Reel 2012/2013	Reel 2013/2014	Reel 2014/2015	Reel 2015/2016	Budget 2016/2017 ventilé par entité Appart. Bureau Com. Parking 50 082 10 539 31 393 7 986	Budget 2016/2017 ventilé par entité Appart. Bureau Com. Parking 50 352 10 539 31 393 7 986	Budget 2017/2018	
Salaires concierges	0	0	23 743	12 844	12 733	9 735	0	0	0	0	
Lois sociales & précompte professionnel	0	0	29 689	20 268	20 419	14 045	0	0	0	0	
Téléphone concierges	0	0	1 431	1 025	753	467	663	499	104	311	79
Electricité conciergerie	0	0	305	724	1 106	666	349	8	4	1	3
Assurance accident du travail	0	0	125	125	127	130	0	0	0	0	0
Frais & honoraires divers	0	0	1 436	1 382	563	1 057	0	0	0	0	0
Remplacement concierges	0	0	390	2 118	16 379	21 780	0	10 937	2 289	6 819	1 735
Loyers et charges conciergerie	0	0	14 454	11 692	13 762	17 274	5 999	3 756	790	2 354	599
Frais de conciergerie	0	0	71 193	48 250	51 582	59 751	30 208	15 300	3 220	9 591	2 440
Contrats et frais répitifs								16 277	3 425	10 203	2 595
Fournitures diverses								4 809	30 044	29 040	0
Electricité des parties communes								626	132	392	100
Dépannages & réparations								32 617	3 425	10 203	2 595
Frais et honoraires divers								1 649	2 083	942	240
Etrennes								0	145	146	0
Depenses courantes générales	0	0	0	0	90 104	66 059	62 532	34 757	7 314	21 787	5 442
Contrats et frais répitifs	97 434	98 300	113 894	111 325	55 090	56 287	54 232	17 000	15 000	19 000	5 500
Fournitures diverses	8 096	10 278	1 942	6 221	969	4 251	855	5 000	300	1 000	250
Electricité des parties communes	87 411	69 661	74 454	67 145	30 372	24 665	23 920	6 750	3 250	2 750	13 500
Consommation d'eau	0	0	9 285	7 160	7 060	7 678	8 387	0	0	0	0
Depannages & réparations	11 812	22 465	10 721	9 492	5 405	8 093	15 510	3 000	2 500	3 000	4 500
Frais et honoraires divers	0	0	0	182	273	44	0	0	0	0	0
Etrennes	0	0	0	150	100	150	0	0	0	0	0
Depenses courantes particulières	204 754	200 704	210 046	201 631	99 189	101 028	102 904	27 500	21 050	25 750	23 750
Depenses courantes globalisées	0	0	0	0	189 293	167 087	165 436	62 007	28 304	47 537	29 292
Contrats d'entretien	0	0	7 632	8 417	8 670	8 896	7 421	3 529	3 046	958	7 421
Contrôles périodiques légaux	2 181	5 587	3 440	3 758	4 819	4 173	2 805	1 856	871	320	0
Téléphone	0	0	949	970	988	1 012	1 034	252	252	275	0
Electricité	0	0	9 036	7 125	5 126	5 894	5 244	2 250	2 250	1 500	0
Dépannages & réparations	52 739	62 802	763	831	0	396	0	500	500	500	0
Frais divers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais ascenseurs	54 920	68 389	21 821	21 102	19 602	20 362	16 505	8 187	6 942	3 553	0
Honoraires	193 420	193 528	40 065	41 205	54 263	54 525	54 831	27 872	5 865	17 471	4 444
Frais administratifs	0	0	4 452	4 578	6 029	6 058	6 092	3 097	652	1 941	494
Frais de gestion	193 420	193 528	44 517	45 784	60 292	60 584	60 923	30 967	6 517	19 412	4 938
Contrat d'entretien	0	0	8 850	0	0	5 350	5 403	2 985	628	1 871	0
Contrôles périodiques	0	0	0	0	7 592	8 166	8 166	6 259	6 348	6 348	0
Location & relevés compteurs	0	0	11 143	11 673	11 947	11 978	12 263	3 407	717	2 135	0
Fourniture de mazout / gaz	142 402	118 657	117 538	116 923	90 126	81 216	80 063	6 775	1 426	4 247	0
Consommation d'eau	42 733	49 936	52 615	40 575	40 004	43 510	47 526	46 264	9 736	29 000	0
Dépannages & réparations	0	0	649	888	505	604	891	27 214	5 727	17 059	0
Travail de Teau	0	0	572	953	486	1 226	1 001	544	115	341	0
Décompte chauffage & eau	185 135	168 593	191 367	171 013	150 660	150 048	153 314	87 870	18 491	55 078	0
1. Consommations & services	638 230	631 214	538 944	487 778	471 429	457 832	426 386	204 332	63 534	135 172	36 670
Frais & travaux divers								2 504	527	1 570	399
Frais & intérêts bancaires								0	0	0	0
Fournitures & stocks divers								1 252	263	785	200
Assurances : polices & sinistres								22 537	4 743	14 127	3 594
Frais & honoraires divers								10 016	2 108	6 279	1 597
Loyers perçus sur les parties communes								-3 005	-632	-1 884	-479
Frais de conservation généraux								33 305	7 008	20 876	5 311
Frais & travaux divers	67 269	59 860	36 920	15 550	9 580	8 363	8 363	3 000	1 000	2 000	1 500
Frais & intérêts bancaires	0	0	-559	-200	0	0	0	0	0	0	0
Fournitures & stocks divers	0	0	2 981	3 964	63	0	343	0	0	0	0
Assurances : polices & sinistres	0	0	24 761	19 945	0	0	0	0	0	0	0
Frais & honoraires divers	0	0	18 768	38 689	1 897	0	0	0	0	0	0
Loyers perçus sur les parties communes	0	0	-20 788	-11 339	0	0	0	0	0	0	0
Frais de conservation particuliers	67 269	59 860	62 104	66 619	11 541	5 623	6 706	3 000	1 000	2 000	1 500
Frais de conservations globalisées	59 860	62 104	66 619	33 795	83 545	61 202	61 202	36 305	8 008	22 876	6 811
Travaux ascenseurs	0	0	0	2 304	581	23 555	3 429	3 000	3 000	750	0
Travaux chauffage	0	0	4 074	6 586	2 708	465	7 170	2 721	573	1 705	0
2. Frais propriétaires hors décisions AG	67 269	59 860	66 178	75 509	37 084	107 564	71 801	42 026	11 581	25 332	6 611
TOTAL DES DEPENSES COURANTES (1) + (2)	705 499	691 073	605 122	563 287	508 514	565 396	498 187	246 358	75 115	160 505	43 481
Travaux & dépenses svr décision AG	58 196	60 763	87 416	59 869	78 358	32 926	20 993	137 199	29 009	86 655	22 072
Travaux ascenseur(s) svr decision AG	0	0	0	155 044	0	2 148	0	3 320	3 935	0	0

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

Emprunts bancaires 2006 svt décisions AG	75 945	75 904	70 101	53 588	TERMINÉ	TERMINÉ	TERMINÉ	TERMINÉ	TERMINÉ
Emprunts bancaires 2012 svt décisions AG				26 717	26 730	26 705	13 804	8 439	4 467
Emprunts bancaires 2016 svt décisions AG				0	52 850	29 923	15 026	3 145	9 368
Travaux chauffage svt décision AG				0	123 281	24 540	12 658	5 578	6 304
3. Frais propriétaires svt décision(s) AG	58 196	60 783	87 418	434 336	180 999	131 903	101 298	53 626	16 779
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES	763 685	754 837	692 540	997 623	688 513	697 300	599 485	302 161	91 385
4. Frais privatifs occupants	0	0	2 253	1 249	581	621	422	2 000	2 000
5. Frais privatifs propriétaires	-3 201	-837	2 034	6 296	10 984	6 973	8 358	10 000	10 000
6. Dotation aux fonds de réserve	0	0	0	47 584	0	0	130 332	SVT AG	SVT AG
6. Dotation spéciale aux fonds de réserve				25 000					
7. Prélèvements sur les fonds de réserve	0	0	-11 435	-338 203	-78 356	-131 903	-101 298	SVT AG	SVT AG
7. Provisions mensuelles	-760 494	-750 999	-889 503	-889 415	-564 561	-564 310	-462 649	-617 039	-650 028
TOTAL A REPARTIR	0	0	-4 111	25 135	58 162	8 680	-350	0	0



Rapport d'activité du Conseil de Copropriété

Cher copropriétaire,

Nous vous adressons ci-dessous, selon la Loi, un rapport circonstancié sur l'exercice de notre mission.

Depuis l'A.G. du 5 de décembre 2016 il y a eu 4 réunions du Conseil de copropriété, le 19/01/2017, le 09/03/2017, le 14/06/2017 ainsi que le 20/09/2017. Le Conseil de Copropriété a suivi l'exécution par le Syndic de toutes les décisions prises aux AG afin de s'assurer de la qualité d'exécution, les prix et des délais.

Les toitures de l'immeuble ont été entièrement renouvelées pour la première fois dans la vie de l'immeuble. Nous vous prions de les respecter, ne pas y entreposer des objets (ni jeter des mégots de cigarettes) et ne pas les abîmer.

Les boîtes aux lettres vieillissantes du résidentiel ont été remplacées, tout en préservant leur aspect d'origine. Une clef a été distribuée aux occupants sur place, une deuxième clef est tenue à l'attention des copropriétaires qui mettent en location et qui n'habitent pas l'immeuble, il suffit d'en faire une demande par mail au concierge à l'adresse concierge@ACPRivoli.com ou par écrit au bureau du syndic.

Les cabines d'ascenseurs ont été renouvelées. Les portes seront bientôt repeintes. Nous vous prions de les respecter et surtout ne pas les utiliser pour les déménagements.

Les portes d'entrées de l'immeuble, bruyantes et peu sécurisées, seront bientôt remplacées par des portes solides et sûres avec un système à électroaimant.

Les délégués ont discuté et ont fait avancer bien d'autres dossiers par exemple celui relatif à la ventilation de l'immeuble, la détection CO dans les parkings, les caméras de sécurité ainsi que le dossier épineux du re-calcul des quotités de l'immeuble.

Le Conseil de Copropriété a donné son feu vert au syndic (selon mandat donné par l'AG pour un budget de 15.000 Euros de dépenses non conservatoires), pour le remplacement des vidéoparlophones de l'entrée Emile Claus 47 (devant l'impossibilité de réparer le système après multiples tentatives) sans attendre l'AG de l'automne 2017. Remplacement en cours.

Sur le site Internet à l'adresse www.ACPRivoli.com, vous pouvez accéder à toutes les informations détaillées concernant notre copropriété et les activités du Conseil de Copropriété. Pour vous connecter sur ce site utilisez l'utilisateur **ACPRIVOLI** (en majuscules SVP) ainsi que le mot de passe **rivoli2017** (en minuscules SVP).

Sur ce site vous pourrez, une fois authentifiés, trouver, entre autres

- Les informations ainsi que les PV des Assemblées Générales, sous la rubrique « **Informations** » - « **AG** »
- Les informations ainsi que les PV des Conseil de Copropriété sous la rubrique « **Informations** » - « **CONSEILS DE COPROPRIETE** »

Nous vous remercions de l'attention que vous avez consacrée à ce courrier et nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire,

Pour le Conseil de Copropriété

Aristides SAFARIKAS

Président du Conseil de Copropriété

a.safarikas@ACPRivoli.com