

Association des copropriétaires
de l'immeuble
SAINT-GOTHARD
Chaussée de Saint-Job 265
1180 - BRUXELLES
N° BCE : **832.992.250**



C/O Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
☎ : 02/373.38.10
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28/02/2017 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion tenue le 16 janvier 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. Echancier des contrats en cours
 2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
 3. Courrier de Maître Loumaye, dans le cadre du dossier « Pollution »
 4. PV de la réunion générale (informelle) du Parc
 5. Devis estimatif de la firme Deridder concernant les vannes d'isolement du circuit d'ECS
- Le rapport sur les comptes de l'exercice clôturé vous parviendra avec le décompte

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

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

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

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

2. Désignation du secrétaire

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

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

1

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

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

3

Il n'y a actuellement pas de dossiers contentieux. Toutefois, les actions en justice suivantes sont en cours :

- **Pollution :** Par jugement du 22.02.2016, un nouvel expert a été désigné par le Tribunal : Michel COPPENS. Celui-ci a rendu son rapport d'expertise préliminaire le 30.10.2016 dans lequel il semble perplexe sur les causes qui avaient toujours été avancées quant à l'origine des fuites. Après concertation des conseils de copropriété, il a été décidé de faire appel à un expert technique, type « sapiteur » afin d'affirmer ou infirmer cette analyse et permettre aux ACP de se positionner eu égard à cette analyse.

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	55 266.04	47 996.55	-7 269.49
Frais "propriétaires" svt l'usage	20 500.00	19 603.78	-896.22
	75 766.04	67 600.33	-8 165.71
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-10.78%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du poste chauffage et eau

Chauffage & eau	26 000.00	19 779.92	-6 220.08
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-23.92%

3.4. 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 :

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 01 Travaux divers		
Plaque identification résidence	340.26	340.26
TOTAL		340.26

3.5. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	18 255.75
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	8 000.21
Intérêts annuels du livret	106.46
Prime isolation toiture	3 108.58
Taxes emménagement/déménagement	300.00
Total des apports	11 515.25
Prélèvements sur l'exercice	
Créances irrécouvrables	17 685.64
Pertes et profits	1 484.13
Plaque identification résidence	340.26
Total des prélèvements sur l'exercice	19 510.03
Solde à la clôture de l'exercice	10 260.97

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2016 au 31/12/2016)

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° 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 $\frac{3}{4}$ 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.

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

Madame Willot ;
Madame de Briey ;
Madame Charlier ;

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 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. Signature d'un contrat - Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature de ce contrat – Majorité de 3/4

Extrait de l'article 577-8 § 1^{er} : Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

En vue d'éviter toutes équivoques et d'en faciliter la compréhension, le modèle de contrat de syndic proposé par Lamy se présente en deux parties qui, ensemble, constitue la convention.

La première, dénommée « conditions particulières », détaille les éléments spécifiques de la copropriété, la deuxième, intitulée « conditions générales », reprend en détail les prestations et les services auxquels s'oblige le syndic outre le descriptif des pouvoirs, des responsabilités et des garanties qu'offre un syndic professionnel.

La convention décrit également de manière plus détaillée la composante des honoraires et frais, les modalités en cas de révocation et les processus de décharge. Enfin, il est fait état du droit applicable, et de la désignation des cours et tribunaux compétents en cas de litiges.

Même s'il existe aujourd'hui un contrat écrit, il apparaît que les nombreuses modifications apportées par la loi du 2 juin 2010 imposent la signature d'un nouveau contrat.

A noter que la signature du nouveau contrat n'entraînera pas d'augmentation des honoraires et frais administratifs forfaitaires actuellement pratiqués.

6.5.2. 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.

6.5.3. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et de mazout, avec le concours d'un expert en tarification - 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. Remplacement du circulateur et du bouclage en chaufferie

Suite à plusieurs plaintes dans les trois ACP quant à un manque d'eau chaude dans le circuit des salles de bain, une réunion conjointe avec le chauffagiste et le plombier de l'immeuble a été organisée par le syndic afin de déterminer les causes de ce trouble. Il ressort de ce diagnostic que le système de chauffe installé en son temps n'a pas un débit suffisant afin de satisfaire les besoins en eau chaude des trois entités, le diamètre des conduits ainsi que la puissance du circulateur étant insuffisants. Le circuit d'eau chaude fournissant les colonnes des SDB ne pouvant être maintenu à des températures dignes d'eau chaude sanitaire par manque de débit.

La première solution à apporter à ce problème est de remplacer le circulateur et le bouclage en chaufferie. Ces travaux se chiffrent à 5.033,94€ TVAC à répartir entre les trois ACP.

7.2. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires

7.2.1. Antennes GSM

Suite aux derniers développements dans le dossier, et notamment lors des débats que les représentants des ACP ont pu avoir lors de la réunion générale du PARC (dont vous trouverez le PV en annexe), deux des conseils (Ventoux et Saint Bernard) sont favorables à une entente à l'amiable plutôt qu'un recours en justice qui pourra être long et coûteux.

La possibilité d'un recours en justice reste envisageable puisque voté par les trois ACP à leurs Assemblées Générales Statutaires 2016.

7.3. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 2.500 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 3/4

7.4. Principe de passer commande des travaux d'isolement des vannes du circuit d'eau chaude sanitaire pour un budget de 4.000€ TVAC à 10% près – Majorité de 3/4

Ces travaux permettront d'éviter de devoir couper l'eau dans les trois bâtiments à chaque fois qu'une intervention le nécessite dans l'un des bâtiments. Un devis estimatif du plombier Deridder est annexé au présent procès-verbal. Ces frais seront à répartir entre les trois ACP.

7.5. Principe de passer commande de travaux de remise en état de la loge de la conciergerie pour un budget de 4.500€ à 10% près – Majorité de 3/4

La loge de la conciergerie n'ayant pas été rénovée depuis plusieurs années, le revêtement de sol et les murs de la cuisine et de la salle de bain sont en très piteux état. L'état de la salle de bain peut même être qualifié d'insalubre. En effet, le système d'extraction de celle-ci ne fonctionne plus et occasionne des dégâts importants. Un devis détaillé des travaux proposés sera communiqué lors de l'assemblée générale.

7.6. Augmentation des étrennes de la concierge à 150€ – Majorité de 3/4

7.7. Principe de faire appel à un expert concernant les infiltrations dans les caves et les garages – Mandat au conseil de copropriété de choisir l'expert – Majorité de 3/4

Principe de faire appel à un expert afin de déterminer la/les causes des infiltrations constantes causant l'oxydation inquiétante des bétons dans les garages et inondant régulièrement les caves. Expert qui rendra son rapport et proposera aux ACP les solutions adéquates à ces problèmes.

8. Administration et comptabilité : mises au point

8.1. Proposition de financer les travaux en chaufferie repris au point 7.1. par le fonds de réserve – Majorité de 3/4

8.2. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 3/4

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

- éviter de commettre des erreurs
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants.

1. LE PRINCIPE

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

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

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

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

2. LA PROCEDURE

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

- 1^{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 1ère année et par année suivante entamée	168.39 €

8.3. 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, ...).

9. Ordre intérieur

9.1. Déménagements/emménagements

Il est rappelé aux copropriétaires que lors de déménagements par lift, il est nécessaire de préciser à la société de location du lift de ne pas poser sa nacelle directement sur le garde-corps des terrasses.

9.2. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, de procéder à des travaux visant à empêcher le dépôt d'encombrants dans les garages dans un budget de 1.500 € TVAC à 10% près – majorité de 3/4

Le problème des encombrants au -1 est un problème récurrent dans les trois ACP, à peine ceux-ci sont évacués, des mètres cubes apparaissent à nouveau. Ceci sera discuté en assemblée générale afin d'arriver à une solution plus pérenne.

10. Comptabilité du nouvel exercice

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

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

Article 577-11 § 5 2° : On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 10.000 €.

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

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

Coûts des dépenses non encore exigibles décidées par l'assemblée générale	Montant
Aménagement de l'allée carrossable	2 500.00
TOTAL	2 500.00

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		10 260.97
Apports	Provisions	10 000.00 (*)
	Total des apports	10 000.00
Prélèvements	Aménagement de l'allée carrossable	2 500.00
	Remplacement circulateur bouclage chauff.	1 680.00 (*)
	Rénovation conciergerie	1 500.00 (*)
	Vannes d'isolation circuit ECS	1 400.00 (*)
	Enveloppe budgétaire	2 500.00 (*)
	Travaux encombrants	1 500.00 (*)
	Total des prélèvements	11 080.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		9 180.97

(*)
sous
réserv
e de
l'accor
d de
l'asse
mblée
général
ale

10.3. 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°)

10.3.1. 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 :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	55 266	55 266	12	4 606	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	20 500	20 500	12	1 708.33	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	75 766	75 766		6 313.83	0.00%
Apport fonds de réserve	8 000	10 000	12	833.33	25.00%
TOTAL	83 766	85 766		7 147.17	2.39%

Etabli le 07/02/2017


Hélène GUILLITTE
Gestionnaire

Lamy Belgium sa
Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.13

ECHÉANCIER DES CONTRATS EN COURS

NOS REF. CONTRAT NATURE	Fournisseur	Description	REF. CONTRAT	O / N	DEBUT CONTRAT EN MOIS	PREAVIS DUREE ANNEE A/S/T/M	MONTANT HTVA	MONTANT TVAC	DATE DERNIERE FACTURE
S-G 1.542 L201 ASCENSEUR	OTIS	ENTRETIEN	E2834		0	0 A	1.326,35	1.405,93	2017/01/16
2.004 P007 ASSURANCE	CRAB	RC CG	66275447	0	2011/03/14	3 A	104,26	115,89	2016/02/24
1.183 L202 CONTROLE	SGS	CONTROLE-4 VISITES			0	0 T	415,32	502,53	2016/11/24
1.639 L101 EXTINCTEUR	ANSUL	8 TUREX CO2/1 CO2 5KG			0	0 A	297,00	359,37	2016/07/01
1.443 L501 JARDIN	JARDIPOL	18,71% ENTRETIEN JARDIN MARS/DEC		2010/03/01	0	0 M	1.400,00	1.694,01	2016/12/27
1.762	SUIVI TERRAIN SANECO	3X VISITES CONSERVATOIRES	ECO 06 06 06		0	0 BM	1.706,40	2.064,75	2016/01/04
1.452 L608 TRAITEMENT EAU DE VLIEGHER		LOCATION 36 %		0	0	0 M	2.687,22	3.251,52	2017/01/17
TOTAL							7.936,55	9.394,00	
TOTAUX FINALS							7.936,55	9.394,00	
TOTAL							7.936,55	9.394,00	

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

Ames

TABLEAU COMPARATIF DES DEPENSES BUDGET POUR LE NOUVEL EXERCICE

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé		Réalisé		Réalisé		Réalisé		BUDGET		Réalisé		BUDGET	
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
100000	Frais de conciergerie	10 260.52	9 920.69	10 599.30	10 139.73	10 163.02	10 500.00	10 500.00	10 113.69	10 500.00	10 500.00	10 113.69	10 500.00	10 500.00	10 500.00
110000	Dépenses courantes	5 684.73	6 110.72	6 081.71	5 138.43	6 112.53	6 300.00	6 300.00	5 174.30	6 300.00	6 300.00	5 174.30	6 300.00	6 300.00	6 300.00
111000	Dépenses courantes hors chambres	230.27	0.00	153.70	0.00	798.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
120000	Frais ascenseur	1 972.85	1 933.47	1 986.96	2 021.24	2 326.95	2 000.00	2 000.00	2 173.82	2 000.00	2 000.00	2 173.82	2 000.00	2 000.00	2 000.00
130000	Frais de gestion	6 681.00	6 913.68	7 471.50	7 680.12	7 680.12	7 766.04	7 766.04	7 766.04	7 766.04	7 766.04	7 766.04	7 766.04	7 766.04	7 766.04
140000	Frais de garage	0.00	0.00	27.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
150000	Frais parc	2 410.16	2 534.22	2 526.10	2 575.84	2 664.17	2 700.00	2 700.00	2 988.78	2 700.00	2 700.00	2 988.78	2 700.00	2 700.00	2 700.00
160000	Décompte chauffage & eau	27 038.00	33 018.37	35 082.39	27 656.32	22 445.32	26 000.00	26 000.00	19 779.92	26 000.00	26 000.00	19 779.92	26 000.00	26 000.00	26 000.00
	1. TOTAL CONSOMMATIONS & SERVICES	54 277.53	60 431.15	63 928.67	55 211.68	52 190.71	55 266.04	55 266.04	47 996.55	55 266.04	55 266.04	47 996.55	55 266.04	55 266.04	55 266.04
200000	Frais propriétaires	8 554.67	9 593.44	13 347.85	17 660.08	19 792.69	15 000.00	15 000.00	10 581.57	15 000.00	15 000.00	10 581.57	15 000.00	15 000.00	15 000.00
201000	Frais de conservation hors chambres	2 363.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
220000	Travaux ascenseurs	0.00	0.00	2 486.98	1 365.95	0.00	0.00	0.00	2 311.97	0.00	0.00	2 311.97	0.00	0.00	0.00
240000	Travaux garages	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
250000	Travaux parc	0.00	1 919.77	167.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
260000	Tavaux chauffage	0.00	0.00	0.00	369.77	142.14	1 500.00	1 500.00	665.53	1 500.00	1 500.00	665.53	1 500.00	1 500.00	1 500.00
270000	Sinistre pollution mazout	6 559.21	10 003.99	5 478.74	7 585.02	7 279.12	4 000.00	4 000.00	6 044.71	4 000.00	4 000.00	6 044.71	4 000.00	4 000.00	4 000.00
	2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES	17 477.68	21 517.20	21 481.10	26 980.82	27 213.95	20 500.00	20 500.00	19 603.78	20 500.00	20 500.00	19 603.78	20 500.00	20 500.00	20 500.00
	TOTAL DES DEPENSES ORDINAIRES	71 755.21	81 948.35	85 409.77	82 192.50	79 404.66	75 766.04	75 766.04	67 600.33	75 766.04	75 766.04	67 600.33	75 766.04	75 766.04	75 766.04
300000	Travaux généraux svt décision AG	3 526.12	2 588.38	55 356.18	0.00	0.00	svt AG	svt AG	340.26	svt AG	svt AG	340.26	svt AG	svt AG	svt AG
310000	Travaux financés par le fonds terrasses	14 004.91	0.00	279 281.16	77 873.04	1 281.68	svt AG	svt AG	0.00	svt AG	svt AG	0.00	svt AG	svt AG	svt AG
311000	Travaux financés par le fonds toiture	0.00	3 984.45	55 356.19	44 846.08	5 874.87	svt AG	svt AG	0.00	svt AG	svt AG	0.00	svt AG	svt AG	svt AG
320000	Travaux ascenseur svt décision AG	0.00	0.00	0.00	0.00	8 926.26	svt AG	svt AG	0.00	svt AG	svt AG	0.00	svt AG	svt AG	svt AG
340000	Travaux garages svt décision AG	0.00	2 801.79	0.00	44 756.02	0.00	svt AG	svt AG	0.00	svt AG	svt AG	0.00	svt AG	svt AG	svt AG
360000	Travaux chauffage svt décision AG	0.00	0.00	0.00	0.00	2 616.24	svt AG	svt AG	0.00	svt AG	svt AG	0.00	svt AG	svt AG	svt AG
	3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES	17 531.03	9 374.62	389 993.53	167 475.14	18 699.05	svt AG	svt AG	340.26	svt AG	svt AG	340.26	svt AG	svt AG	svt AG
	TOTAL DES DEPENSES COMMUNES	89 286.24	91 322.97	475 403.30	249 667.64	98 103.71	svt AG	svt AG	67 940.59	svt AG	svt AG	67 940.59	svt AG	svt AG	svt AG

Annexe 2

Annexe 3

Frédéric LOUMAYE
Avocat au Barreau de Bruxelles

Avec la collaboration de
Laurence BUSANEL
Christine LUNA-COLETTE
Muriel BIALEK

LAMY BELGIUM
Rue Basse 21-23
1180 BRUXELLES

A l'attention de Monsieur VANDENPLAS et de Mme GUILLITTE

anique.mertens@lamy-belgium.be; luc.vandenplas@lamy-belgium.be;
belien174@gmail.com; Helene.GUILLITTE@lamy-belgium.be;

Bruxelles, le 31 janvier 2017

Chère Madame,
Cher Monsieur,

Concerne : ACP SAINT-BERNARD – VENTOUX- SAINT-GOTHARD / fuite de mazout FL 3404.06

Comme convenu, par la présente, je vous fais un bref compte rendu de l'évolution de ce dossier.

Après une longue saga judiciaire qui a été rendue compliquée par la multiplication des parties et tous les moyens possibles invoqués pour essayer de contrer les demandes des ACP, nous avons finalement pu obtenir un jugement en date du 01.12.2015 faisant droit à la demande de désignation d'un expert judiciaire.

Malheureusement, le tribunal a eu la mauvaise idée de désigner comme expert quelqu'un qui intervenait déjà dans ce dossier en tant que conseil technique d'une des parties.

Cet expert a dès lors dû se déporter, ce qui nous a amenés à devoir entreprendre des nouvelles démarches pour obtenir la désignation d'un autre expert judiciaire.

Par jugement du 22.02.2016, l'expert Michel COPPENS a été désigné par le Tribunal.

L'expert désigné par le tribunal est quelqu'un d'extrêmement compétent et sans doute un des meilleurs experts désigné par les tribunaux à Bruxelles.

Une première réunion d'installation a pu se dérouler le 18.05.2016.

Une nouvelle réunion d'expertise cette fois-ci purement technique en dehors de la présence des avocats s'est déroulée le 26.10.2016.

Chaussée d'Alseberg 1324 bte 8 à 1180 Bruxelles - Tél 02/344.49.20 - Fax 02/345.49.08
IBAN Cpte honoraires BE10 6300 2263 4304 – IBAN Cpte tiers BE36 6303 2032 5381
BIC : BBRUBEBB - TVA BE 0818 236 075 BCE

L'expert judiciaire suite à ces réunions d'expertise a adressé des premiers préliminaires le 30.10.2016.

L'expert judiciaire ayant par ailleurs fixé une réunion plénière de négociation le mercredi 25.01.2017.

Toutefois, en accord avec le conseil de copropriété il a été décidé de demander à l'expert de postposer la tenue de cette réunion.

En effet, l'expert judiciaire semble perplexe par rapport aux causes qui avaient toujours été mises en avant à l'origine de ces fuites de mazout.

L'expert semble penser que cette pollution de mazout serait liée à d'autres causes.

Dans ces conditions, après concertation il est apparu évident que la copropriété devait faire choix d'un conseil technique afin de pouvoir éclairer utilement les ACP et réagir le cas échéant à l'égard de l'expert judiciaire.

Si l'analyse de l'expert judiciaire est confirmée par ce conseil technique, il faudra que les ACP en tirent les conclusions requises.

Par contre, si l'expert judiciaire par sur une mauvaise voie aux yeux de ce conseil technique, celui-ci pourra alors faire valoir les arguments pour faire changer le cas échéant d'avis ledit expert judiciaire.

Veuillez agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Frédéric LOUMAYE



Association des copropriétaires
PARC DES ALPES
 Chaussée de Saint-Job, 263-269
 1180 - BRUXELLES



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

REUNION INFORMELLE DU CONSEIL GENERAL DU PARC DES ALPES

Membres du conseil de copropriété		Présent(e)	Absent(e)
Président St Bernard	Mme Faes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Présidente St Gothard	Mme Willot	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Membre du conseil SG	Mme Charlier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Membre du conseil SG	Mme Debrieux de Peirey	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Président Simplon	Mr Perdaen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Président Montblanc	Mr Perdaen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Syndic : Lamy Belgium SA représentée par Bastian Moreau, gestionnaire Héléne Guillitte, gestionnaire

DOSSIER	DESCRIPTIF - ETAT - ACTION
Désignation du gérant du Parc des Alpes	- La désignation du Président du Parc sera mise à l'ordre du jour du Conseil Général du Parc prochainement convoqué.
Comptes de gestion, répartition des charges et provisions	- Les factures en souffrance dans les chefs des SB-SG-VTX ainsi que SIMPLON et MONT-BLANC devront être approuvées lors du prochain Conseil et payées.
Travaux exécutés	<ul style="list-style-type: none"> - L'installation des antennes GSM n'a pas fait l'objet d'une communication aux ACP SB, SG, VTX. - Monsieur Perdaen fait remarquer que Monsieur Moreau avait, à ce sujet, transmis un écrit dont le contenu reste inconnu mais que Monsieur Perdaen communiquera au syndic LAMY ou à l'avocat des ACP SIMPLON et MONT-BLANC afin de mettre les choses au clair. - Monsieur Perdaen fait remarquer que le manque de communication a prêté à confusion dans ce dossier. - Madame Willot mentionne que l'architecte qui a été choisi pour les travaux de terrasses l'a été lorsque BTP était encore syndic des ACP SB SG VTX – Madame Willot remet au syndic et à Monsieur Perdaen un document en attestant.
Définition claire des décharges communes	<ul style="list-style-type: none"> - Monsieur Perdaen signale qu'il a envoyé à Monsieur Braun en son temps des courriers concernant les décharges communes et leur entretien. - Il est proposé de mandater les plombiers des différentes ACP afin qu'ils déterminent quelles sont les décharges communes et privatives.
Période de réunion du Conseil Général du Parc	- On peut vraisemblablement penser que toutes les AGO des immeubles ont eu lieu en décembre, il est raisonnable de penser que les Conseil Général du Parc pourront se tenir en décembre pour l'avenir.

DOSSIER	DESCRIPTIF - ETAT - ACTION
Procédures de collaboration	<ul style="list-style-type: none"> - Monsieur Perdaen signale que les assemblées générales des ACP MONT-BLANC et SIMPLON se tiennent de manière conjointe et sans respect d'une quinzaine légale, il est donc impossible de prévoir la période de réunion pour le Conseil Général du Parc - Les membres des conseil de gérance élus lors des AG doivent être communiqués au Gérant du Parc ainsi qu'à ses membres afin que le Conseil du Parc soit convoqué en bonne et due forme. Cette liste de part et d'autre devra être confirmée d'ici la fin de cette semaine. - Les éléments dont l'un ou l'autre syndic ou ACP ont connaissance et qui concernent le Parc des Alpes devront être communiquées dans un sens comme dans l'autre
Valves	En son temps, les valves à front de rue ont été payées par les ACP SIMPLON et MONT-BLANC ce pourquoi, elles en refusent l'accès aux ACP SB, SG et VTX.

La volonté qui se dégage de la réunion de ce soir est effectivement d'établir une relation saine, constructive et positive afin de ré-harmoniser non seulement la communication de l'ensemble des copropriétés mais également la justesse des travaux communs éventuels.

Cette réunion a eu lieu de manière totalement informelle puisque l'ensemble des membres du conseil de copropriété des ACP concernées n'étaient pas présents.

Seul les noms des personnes présentes ont été indiquées.

La séance est levée à 20h30.

Etabli le 20/12/2016

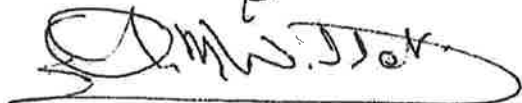


Hélène GUILLITTE et Luc VANDENPLAS, gestionnaires
Gestionnaire
Lamy Belgium sa - Agence d'Uccle

Responsable Métier Syndic







Avenue Wielemans-Ceuppens 35
1190 Bruxelles
Tél: 02/ 344.01.47
Fax: 02/ 347.14.80
E-mail : info@nestorderidder.be
Site Web : www.nestorderidder.be

T.V.A: BE 428 165 423
Enregistrement : 03.25.11

LAMY BELGIUM
Agence d'Uccle
Rue Basse 21/23
1180 Bruxelles
Helene.GUILLITTE@lamy-belgium.be

Bruxelles, le 1^{er} février 2017

A l'attention de Madame Hélène Guillitte.

Madame,

Concerne : Acp St Gothard-Ventoux-St Bernard- Chaussée de Saint Job à 1180 Bruxelles.

Conduites de retour eau chaude sanitaire niveau dernier étage.

Nous vous remercions pour votre demande d'offre et nous vous remettons prix pour les travaux d'installations sanitaires suivants :

- Transport & mise à pied d'œuvre de nos matériaux & outillages.
- Dégagement des extrémités de colonnes d'eau chaude sanitaire départ et retour au niveau du dernier étage. (*)
- Fourniture et pose de canalisations apparentes en tubes multicouches et accessoires à sertir pour remplacer les conduites supposées existantes dans la chape du dernier étage.
- Fourniture et pose de vannes d'arrêt et de purgeurs automatiques afin de permettre la fermeture indépendante des différentes colonnes d'alimentation d'eau chaude sanitaire.
- Rédaction et pose d'avis de coupure d'eau chaude sanitaire pour information des occupants de l'immeuble
- Arrêt de la distribution d'eau chaude sanitaire de l'immeuble.
- Raccordement entre les nouvelles conduites apparentes et les différentes colonnes montantes départ et retour.
- Pose de gaines isolantes de type ARMAFLEX sur les nouvelles canalisations apparentes.
- Mise sous pression & essais.
- Évacuation de matériaux, outillages & décombres.

Offre valable : 1 mois
Prix hors T.V.A.
Païement comptant.
Suivant conditions générales de vente jointes en annexe

Travaux estimés (*) à EUR 3.720,00

(*) Travaux estimés sous toutes réserves de la situation existante. Une thermographie devrait être envisagée afin de déterminer plus précisément la disposition de l'installation actuellement dans la chape du séchoir au dernier étage.

Nous sommes toujours à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et nous vous prions d'agréer, Madame, nos sincères salutations.

Alexandre DERIDDER