

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**SAINT-GOTHARD**  
265, chée St-Job  
**1180 - BRUXELLES**  
N° BCE : 0832.895.349



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 1/03/2016 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

**Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion tenue le 27 JANVIER 2016.**

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

**Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.**

### **N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR**

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Pour information le rapport du vérificateur aux comptes ainsi que le règlement d'ordre intérieur vous parviendront avec votre 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

**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

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

- Pollution : l'audience est fixée au 16 février 2016, suite à cela une nouvelle expertise aura lieu en mai ou en juin 2016.
- Suite Travaux RB Technics : deux expertises ont eu lieu en présence de l'expert du bureau Quewet les 19 août 2015 et le 2 novembre 2015. Nous sommes toujours en attente de leur rapport.

#### 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	55 400.00	52 190.71	-3 209.29
Frais "propriétaires" svt l'usage	22 000.00	27 213.95	5 213.95
<b>TOTAL</b>	<b>77 400.00</b>	<b>79 404.66</b>	<b>2 004.66</b>
<b>Ce qui représente en pourcentage une différence de :</b>			<b>2.59%</b>

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

Chauffage & eau	27 000.00	22 445.32	-4 554.68
<b>Ce qui représente en pourcentage une différence de :</b>			<b>-16.87%</b>

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

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

<b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>		
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>3 608.26</b>
Remplacement mitigeur conciergerie	149.83	
pompe de relevage	1 209.52	
Remplacemen blocs de secours	200.00	
Travaux de réfection asphalte	2 048.91	
<b>2 000 07 Police et sinistre</b>		<b>2 698.23</b>
Franchise sinistres	2 698.23	
<b>2000 08 frais et honoraires divers</b>		<b>4 580.51</b>
honoraires gestion contentieux Porfirys	488.09	
Honoraires mise en conformité	2 420.00	
Honoraires avpcat + huissier Porfirys	1 121.30	
provision avocats "antennes gsm"	201.47	
honoraires avocat vente publique terrain voisin	349.65	
<b>2 600 TRAVAUX CHAUFFAGE</b>		<b>142.14</b>
Débouchage colonne alimentation ECH	142.14	
<b>2 601 Sinistre Pollution Mazout</b>		<b>7 279.12</b>
<b>TOTAL</b>		<b>18 308.26</b>

### 3.5. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

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

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>		
<b>3 100 TRAVAUX TOITURE SVT DECISION AG</b>		5874.87
<b>3 100 TRAVAUX TERRASSE SVT DECISION AG</b>		1281.68
<b>3 200 TRAVAUX ASCENSEURS SVT DECISION AG</b>		8 926.26
<b>3 600 TRAVAUX CHAUFFAGE SVT AG</b>		2 616.24
<b>TOTAL</b>		<b>18 699.05</b>

### 3.6. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>25 066.02</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Intérêts annuels du livret	659.87
Taxe dém/emén.	2 187.06
intérêts de retard copropriétaires	1 885.30
<b>Total des apports</b>	<b>4 732.23</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Suivant détail du tableau ci-avant	11 542.50
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>11 542.50</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>18 255.75</b>

- A titre d'information, le fonds de travaux « toiture » est clôturé ; il présentait un solde en faveur des copropriétaires de 3.568,05 € qui a été remboursé dans votre décompte du 31/12/2015.
- La clôture du fonds travaux « terrasse » sera effectuée pour au plus tard la fin mars 2016.

#### 4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2015 au 31/12/2015)

##### 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<sup>er</sup> 1° c) ou 577-8/1 :** Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des  $\frac{3}{4}$  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 :

Monsieur Bel'ien :

Madame Dehoorne :

Madame Faes :

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

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

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

##### 6.4. 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.

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

**Extrait de l'article 577-8 § 1<sup>er</sup> :** Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

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

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

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

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

Exigences énergétiques et environnementales.

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

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

**2. CHAMP D'APPLICATION**

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

**3. SYSTEME DE CHAUFFAGE**

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

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

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

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

**5. LES ACTES**

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

Nouveau = aussi remplacement

**6. LES PROFESSIONNELS AGREES**

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

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

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

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

**8. REMARQUES IMPORTANTES**

<b>CARNET DE BORD</b>	Lorsqu'il y a un PE : le carnet de bord doit contenir copie de l'extrait «conditions d'exploitation » ou « conditions techniques spécifiques » du permis d'environnement.								
<b>MISE EN CONFORMITE</b>	Délai 5 MOIS (+ 7 mois si justificatif pour orifices de combustion et ventilation)								
<b>AMENDES</b>	Jusqu'à 25.000,00 €								
<b>DIAGNOSTIC</b>	<table border="1"> <tr> <th>Age chaudière au 01-01-2011</th><th>Diagnostic avant</th></tr> <tr> <td>11 – 20</td><td>01-01-2014</td></tr> <tr> <td>+20 – 25</td><td>01-07-2013</td></tr> <tr> <td>+ 25</td><td>01-01-2013</td></tr> </table>	Age chaudière au 01-01-2011	Diagnostic avant	11 – 20	01-01-2014	+20 – 25	01-07-2013	+ 25	01-01-2013
Age chaudière au 01-01-2011	Diagnostic avant								
11 – 20	01-01-2014								
+20 – 25	01-07-2013								
+ 25	01-01-2013								

**7.2. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>.** : « 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 ».

**7.3. 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 :

- Ce point est actuellement en cours et est réalisé par la bureau d'architectes Vanthournout



#### 7.4. Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)

Dans le cadre de l'ordonnance précitée, Bruxelles Environnement – IBGE établit un cadastre des parcelles polluées, qui sont ainsi inscrites à l'inventaire de l'état du sol suivant différentes catégories établies en fonction du niveau de pollution.

C'est ainsi que la parcelle de votre copropriété pourrait être présumée polluée pour autant qu'elle abrite ou ait abrité au moins une activité à risque.

Si une aliénation de droits réels (p.e. la vente d'un appartement) est prévue sur la parcelle en question, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire des droits réels (art. 85.).

Etant donné que la parcelle concerne une association de copropriétaires, le vendeur peut demander une dispense de l'obligation de faire réaliser une reconnaissance de l'état du sol (art. 61). Il est donc vivement conseillé de s'informer auprès du notaire avant d'entreprendre les démarches pour la vente d'un bien en copropriété.

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

#### 8.1. Approbation de l'adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil – Majorité absolue

**Article 577-14 § 2 :** Le syndic visé à l'article 577-4, § 1er, alinéa 3, 4° du même Code, est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans les 36 mois qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

#### 8.2. Mise à jour du règlement d'ordre intérieur– Majorité 3/4

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

**Article 577-9 § 1er :** 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.

##### 8.3.1. Antennes GSM : acceptation d'entamer une procédure devant le juge de paix à l'encontre du Simplon et du Mont-blanc – Majorité absolue

Développement du point : Uniquement dans l'hypothèse où aucun accord à l'amiable n'est obtenu.

### 8.4. Travaux

#### 8.4.1. Remplacement de l'éclairage des communs via techimmo budget : 4.356 € TVAC – Majorité 3/4

Ces leds comportent donc des détecteurs intégrés.

#### 8.4.2. Remplacement de l'éclairage des communs via Sommerelec budget : 800 € TVAC- Majorité 3/4 -

Il s'agit ici de simplement remplacer l'éclairage existant par des ampoules Leds.

#### 8.4.3. Passage aux calorimètres à radiofréquences sous forme de location – Majorité 3/4

Développement du point

#### 8.4.4. Passage aux calorimètres à radiofréquences sous forme d'achat – Majorité 3/4

**8.4.5. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, de pouvoir choisir le fournisseur concernant l'aménagement de l'allée carrossable budget 2500 € TVAC à 10% prêt – Majorité de 3/4**

**Le principe est de mettre un emplacement pour piétons avec marquage au sol afin que les prestataires puissent passer ainsi de manière simple et non double avec également des barrières de protection sous peine d'amende de 75 €.**

**8.4.6. Evacuation des bas à fleurs le long de l'entrée – Majorité de 3/4**

**8.5. 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**

**8.6. Mise à disposition d'une caisse d'un montant de 300 € pour la concierge - Majorité de 3/4**

**8.7. Remplacement du lettrage « ACP SAINT GOTHARD » par un modèle aluminium gravé avec encre noire pour un montant de 327,54€ TVAC - Majorité de 3/4**

**8.8. Limitation du stationnement dans le parking à l'avant de l'immeuble à max. 24 H – Majorité absolue**

Développement du point

**8.9. Mettre fin à la mission de DEVLIEGHER ET SANECO avec l'approbation de Maître Loumaye – Majorité absolue**

Développement du point

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

**9.1. Proposition de mettre la prime à l'isolation + 3108.58 € dans le fonds de réserve – Majorité 3/4**

**9.2. Proposition de mettre les pertes et profit - 1.484.13 € dans le fonds de réserve – Majorité 3/4**

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

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

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

## **1. LE PRINCIPE**

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

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

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

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

## 2. LA PROCEDURE

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

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

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

## 3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

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

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

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

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

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

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

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	15.00 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	30.00 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	50.00 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 <sup>ère</sup> année et par année suivante entamée	165.05 €

### 10. Ordre intérieur (rappel)

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution,

simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera.

## 12. Comptabilité du nouvel exercice

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

La loi du 2 juin 2010 « *modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion* » a profondément réformé le droit en matière de copropriété.

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

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

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

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

Voici les 3 obligations principales de cet Arrêté royal :

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

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

La prise en compte de la totalité du fonds de roulement est justifiée par l'existence, à l'actif du bilan, de comptes qui pénalisent la trésorerie (arriérés des copropriétaires – sinistre(s) - .....).

En conclusion, l'insuffisance de trésorerie explique l'impossibilité de transférer la valeur du fonds de réserve sur le livret d'épargne puisqu'une partie de celui-ci fait, en réalité, office de fonds de roulement

Résolution soumise au vote de l'AG : augmentation du fonds de roulement de €.

**En cas de refus de l'assemblée générale d'ajuster le montant du fonds de roulement, cela engendrera l'obligation pour le syndic de pallier le manque de trésorerie de la copropriété en prélevant celui-ci sur le fonds de réserve.**

**12.2.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.

Créance(s) irrécouvrable(s)	Montant
PORFI RYS	15 556.14
	0.00
	0.00
	0.00
	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>15 556.14</b>

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

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

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

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

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

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 8.000 €.

**12.4.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.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
<b>Solde suivant bilan à la clôture</b>		<b>25 066.02</b>
<b>Apports</b>	Provisions	8 000.00 (*)
		0.00
	<b>Total des apports</b>	<b>8 000.00</b>
<b>Prélèvements</b>	??????	0.00 (*)
	<b>Créance(s) irrécouvrables(s)</b>	0.00 (*)
		0.00 (*)
	<b>Total des prélèvements</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde théorique à la clôture du nouvel exercice</b>		<b>33 066.02</b>

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

**12.5. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)****12.5.1. Approbation du budget – Majorité absolue**

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

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

**Projection des appels de provisions périodiques**

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

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	55 400	52 191	12	4 349	-5.79%
Frais "propriétaires" svt l'usage	22 000	27 214	12	2 267.83	23.70%
Frais "privatifs"	0	0	12	0.00	#DIV/0!
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>77 400</b>	<b>79 405</b>		<b>6 617.06</b>	<b>2.59%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>0</b>	<b>8 000</b>	<b>12</b>	<b>666.67</b>	<b>#DIV/0!</b>
<b>TOTAL</b>	<b>77 400</b>	<b>87 405</b>		<b>7 283.72</b>	<b>12.93%</b>

Etabli le 12 février 2016

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