

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 27/02/2018 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

**Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion tenue le 23 janvier 2018.**

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. Rapport expert Meersseman
4. Devis de la firme UNIVERSOIL
5. Devis Immoneuf – drainage
6. Rapport des membres du conseil

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

**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.

Le courtier est passé chez WILINK

#### 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 :

RAPPEL :

- 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.

ACTUELLEMENT :

Ce point sera développé au point n° 7 de votre AG

#### 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	53 099.09	-2 166.95
Frais "propriétaires" svt l'usage	20 500.00	18 410.05	-2 089.95
	<b>75 766.04</b>	<b>71 509.14</b>	<b>-4 256.90</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>-5.62%</b>

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

Chauffage & eau	26 000.00	23 475.53	-2 524.47
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>-9.71%</b>

#### 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		7 976.36
	Thermographie conduits ECS	101.12	
	Aménagements allée carrossable	2590.09	
	Rénovation conciergerie	3472.93	
	Remplacement circulateur ECH	1 812.22	
	<b>TOTAL</b>		<b>7 976.36</b>

### 3.5. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>10 210.86</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	9 999.79
Intérêts annuels du livret	15.47
Taxes emménagement/déménagement	200.00
<b>Total des apports</b>	<b>10 215.26</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Aménagement carrossable	2 590.09
Rénovation conciergerie	3 472.93
Remplacement circulateur	1 812.22
Thermographie	101.12
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>7 976.36</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>12 449.76</b>

## 4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2017 au 31/12/2017)

### 4.1. Rapport du commissaire aux comptes

Le rapport sera présenté lors de l'assemblée générale

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame PASINAS, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des 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 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.

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

Madame Willot vote : 6.1.1

Madame de Briey vote : 6.1.2

Madame Charlier vote : 6.1.3

### 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.

Se présente(nt) au suffrage de l'assemblée le(s) candidat(s) suivant(s) :

Madame Willot

Madame de Briey

Madame Charlier

**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<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.

Si le vote 6.2 n'a pas été accepté, l'aimable assemblée pourra voter pour le bureau PASINAS qui a procédé à la vérification des comptes l'année dernière.

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, 1°, d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

**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.

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 pour une durée de 3 ans.

**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<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.

**6.5.2. 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<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.

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

### **7.1. POLLUTION**

Avocat Me LOUMAYE écrivait dans son mail du 17 janvier 2018 :

*"A l'instigation des ACP, l'expert judiciaire a tenu une réunion d'expertise en date du 11.01.2018.*

*A l'occasion de cette réunion d'expertise, il a été convenu de privilégier une voie négociée au niveau de la poursuite de ce litige.*

*Dans cette optique, il a été décidé que les ACP feront appel à un bureau d'études pour déterminer l'ampleur restant au niveau de la pollution ainsi que les moyens devant être mis en oeuvre pour solutionner cette situation et ce en répondant aux attentes et exigences de l'IBGE.*

*Lorsque les ACP seront en possession de ce rapport, on pourra alors recueillir les devis découlant des ouvrages devant être exécutés pour solutionner ce problème de pollution au vu des exigences de l'IBGE.*

*Il a été décidé à la réunion qu'une fois qu'on serait en possession de ce rapport et de ces devis, des négociations seraient entamées à l'égard notamment des assurances.*

*Les autres parties souhaitant légitimement être en possession d'une estimation chiffrée du coût de la dépollution et des dommages revendiqués avant de pouvoir prendre attitude par rapport à une issue amiable éventuelle.*

*Une réunion plénière sera tenue entre les parties concernées par rapport à une éventuelle issue amiable.*

*Il va de soi que si ces négociations n'aboutissent pas, il n'y aura pas d'autre choix que de poursuivre la procédure et l'expertise judiciaire en cours."*

*Frédéric LOUMAYE*

Expert MEERSSEMAN écrivait dans son mail du 5 janvier 2018 :

*Sinon, en préparation à la réunion technique de ce jeudi 11 janvier, j'ai réanalysé l'ensemble des documents qui m'ont été transmis.*

*J'ai en particulier approfondi l'analyse de la relation entre consommation de mazout et rigueur climatique, en travaillant cette fois non plus sur la base d'années calendriers mais sur base des saisons de chauffe (démarrant le 1er août de l'année n pour se terminer le 31 juillet de l'année n+1).*

*Vous trouverez le graphique résultant ci-joint, accompagné des 2 documents que j'avais présentés lors de la réunion du mois de septembre chez Me Loumaye.*

*Cette nouvelle analyse permet les observations suivantes :*

- la surconsommation observée pour les années 2003 et 2004 est confirmée mais se localiserait plus précisément sur la saison de chauffe 2003-2004, soit exactement la période comprise entre le remplacement des chaudières (mars 2013) et la pose du dispositif monotube Tigerloop par Mr Benoot (24/09/2014)*
- la consommation au cours des mois précédents le remplacement des chaudières (entre le 20 octobre 2002 et mars 2003) est inférieure à la consommation 2003-2004*
- la surconsommation relative de mazout pour la saison de chauffe 2003-2004 serait de l'ordre de 15.000 l*

*Sur base des éléments en ma possession, mon avis est que :*

- la pollution a démarré avec le remplacement de chaudières en 2003*
- lors des travaux de remplacement Universal Chauffage n'aurait vérifié ni l'état des lignes d'alimentation et de retour de mazout, ni leur adéquation aux nouvelles chaudières*
- le raccordement des conduites de retour de mazout aux citernes en octobre 2003 n'a pas permis d'enrayer la pollution*
- la pollution s'est arrêtée avec la mise en oeuvre du système Tigerloop fin septembre 2004*
- la cause de la pollution entre mars 2003 et octobre 2003 serait donc essentiellement due aux déversements des conduites de retour dans les chambres de visite des citernes et infiltration subséquente par tout orifice existant (jointure entre citernes et chambres de visites, espace entre fourreaux et conduites d'aller et / ou retour de mazout, ...)*
- la cause de la pollution entre octobre 2003 et septembre 2004 serait à rechercher du côté des conduites de retour*

*... mais tout ceci est malheureusement impossible à démontrer de manière irréfutable.*

*Je me tiens à votre disposition pour toute question éventuelle.*

*Bien à vous,*

--  
Xavier Meersseman | T: 02 626 03 24 | M: 0487 61 44 25 | @: [x.meersseman@jzh.be](mailto:x.meersseman@jzh.be)  
**JZH & Partners scrl** | Avenue Louise, 251 /13 - B-1050 Bruxelles | [www.jzh.be](http://www.jzh.be)

Madame ETIENNE de la société UNIVERSOIL écrivait dans son mail du 19 janvier 2018 :

Bonjour Monsieur De Paeuw,

Je reviens vers vous concernant le mail que vous m'avez envoyé en date du 12/01/2018 et suite à notre conversation téléphonique de ce matin.

Le site de l'ACP Saint-Gothard, Saint-Bernard et Ventoux présente plusieurs types de pollution :

- Une pollution du sol en naphtalène, éthylbenzène, xylène et huiles minérales C10-C40 ;
- Une pollution de l'eau souterraine en huiles minérales C10-C40, naphtalène, benzène, xylène ;
- Une couche flottante qui est une concentration de ces huiles localisée à la surface de la nappe d'eau souterraine.

Etant donné qu'il s'agit d'une pollution unique, celle-ci doit être traitée par **assainissement**.

Plusieurs études de sol ont déjà été réalisées sur le site. Vous nous avez également fourni une copie du plan d'assainissement mais j'ignore si celui-ci a été déposé à Bruxelles Environnement. A priori non, car il date de 2012 et qu'actuellement ce sont les mesures de sécurité qui ont été mises en place.

En effet, Bruxelles Environnement avait imposé des mesures de sécurité le temps que le projet d'assainissement soit déposé. Ces mesures ont consisté notamment à placer un drain à proximité du ruisseau pour empêcher la pollution de migrer vers le ruisseau. L'eau est ainsi pompée au travers du drain et transite vers une station de traitement.

Cette station de traitement doit être contrôlée mensuellement afin de s'assurer que l'eau polluée est bien traitée avant son rejet à l'égout. Universoil a été mandaté en septembre 2017 pour réaliser ce contrôle mensuel (cf. annexe 1 en pièce jointe). Ce contrôle consiste à prélever un échantillon d'eau avant son traitement et un échantillon d'eau après son passage dans l'unité de traitement. Au total, 4 prélèvements ont ainsi été réalisés. Les résultats montrent que l'installation de traitement fonctionne parfaitement, à savoir eau polluée à l'entrée et eau propre à la sortie. Un délai d'une année a été proposée pour cette mission, le temps qu'un projet d'assainissement soit réalisé.

Parallèlement à cela, une autre offre vous avez été envoyée en date du 04/08/2017 concernant l'actualisation des contours de pollution (cf. annexe 2). En effet, si vous souhaitez déposer un plan d'assainissement, une actualisation de la pollution est indispensable car son étendue a probablement été modifiée.

Pour résumer la situation :

- 1) Un **contrôle de la station** de traitement est obligatoire tant que l'assainissement n'a pas démarré, d'où notre intervention actuellement ;
- 2) Un **plan d'assainissement** doit être déposé à Bruxelles Environnement.

Ce plan d'assainissement permettra de décrire la technique qui sera mise en œuvre pour éliminer la pollution et le coût de cette technique.

Décision devant être prise :

- 1) Actualisation de la pollution;
- 2) Elaboration du plan d'assainissement.

Si vous le souhaitez, après la réunion de février 2018, nous pourrions vous proposer une offre de prix pour la réactualisation de la pollution et pour l'élaboration d'un plan d'assainissement.

Si vous avez la moindre question, n'hésitez pas à me contacter.

Bien à vous,

**Adélaïde Etienne**  
Ingénieur de projet

T +32 71 89 42 50  
M +32 495 54 68 28  
[adelaide.etienne@universoil.be](mailto:adelaide.etienne@universoil.be)  
[www.universoil.be](http://www.universoil.be)





Un dossier est en cours. Un expert Monsieur BRAIBANT a été mandaté par les deux syndicats pour le Permis d'environnement. Dossier rendu complexe par l'association de toutes les copropriétés.



### **Jonathan CAVENAILE**

Bruxelles Environnement - IBGE / Leefmilieu Brussel - BIM

Div. Inspectorat et sols pollués

Dpt. Contrôles intégrés

Site de Tour & Taxis

Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles | [Plan d'accès](#)

Tél: +32 2 7757841

E-mail: [jcavenaile@environnement.brussels](mailto:jcavenaile@environnement.brussels)

[www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels)

Numéro d'entreprise/Ondernemingsnummer : 0236.916.956

Pensez à l'environnement avant d'imprimer cet e-mail !

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print !

Please consider the environment before printing !

*Cher Monsieur DePaeuw*

*Je rencontre l'ibge demain matin.*

*Ils veulent un dossier unique*

*Je reviendrai donc vers vous dès demain.*

*Bien à vous*

*Eric C. Sax*

*Mail du 22 janvier 2018*

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

#### **7.3.1. Antennes GSM**

Rappel :

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.

Actuellement : discussion en cours avec Le syndic BTP représenté par Monsieur SAX

**7.4. 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**

**7.5. Prise en charge par le fonds de réserve du devis de la firme UNIVERSOIL pour étude de l'ampleur restant de la pollution et les moyens misent en œuvre pour répondre aux attentes de l'IBGE pour un prix estimé à 5.635 € HTVA à 36% soit 2.454,6 € TVAC pour le St GOTHARD- Majorité absolue**

Voir devis et explication de la société UNIVERSOIL selon la demande de l'expert judiciaire en charge de ce dossier

**7.6. Prise en charge par le fonds de réserve des frais de l'expert BRAIBANT pour le dossier PE pour un montant estimé à 700 € HTVA à 10 % près – majorité absolue**

Le dossier est plus important qu'il n'y paraît. Le syndic donnera un mot d'explication lors de la prochaine assemblée

**7.7. 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	260.52 €	260.52 €

**7.8. Point de vote concernant le ROI : tout contrevenant au ROI -Règlement d'ordre intérieur de votre immeuble (constaté par le syndic) devra payer une indemnité de 50 € au Fonds de Réserve – Majorité absolue**

Ce point sera expliqué en séance.

Les propriétaires bailleurs sont priés de donner une copie du ROI aux locataires et veilleront à ce que ces derniers puissent se conformer aux règlement d'ordre intérieure de l'immeuble

**7.9. Prise en charge des frais par le fonds de réserve pour la résolution des infiltrations en garages / drainage selon un budget estimé de 9.500 € TVAC soit 37 % à charge du SAINT-GOTHARD pour un budget estimé de 3.515 € à 10% près -majorité 3/4**

Ce point sera expliqué en séance

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

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

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

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

### **1. LE PRINCIPE**

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

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

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

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



## 2. LA PROCEDURE

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

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

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

## 3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

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

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

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

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

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

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

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	15.63 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	31.26 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	52.10 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 <sup>ère</sup> année et par année suivante entamée	171.99 €

## 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 et prise en charge par le fonds de réserve de ces travaux – 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

## 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.

Solde suivant bilan à la clôture	12449.76
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Provision	10 000.00
Intérêts bancaire et retard copro	Pm
<b>Total des apports</b>	<b>10 000.00</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Travaux de remplacement des col ECS	6 620.00 **
Universoil	2 500.00 *
Expert PE	700.00 *
Drainage garages	3 515.00 *
Encombrants	1 500.00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>14 835.00</b>
<b>Solde théorique à la clôture de l'ex</b>	<b>7 614.76</b>

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

(\*\*) décidé en AG 2017

## 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%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>75 766</b>	<b>75 766</b>		<b>6 313.83</b>	<b>0.00%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>8 000</b>	<b>10 000</b>	12	<b>833.33</b>	<b>25.00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>83 766</b>	<b>85 766</b>		<b>7 147.17</b>	<b>2.39%</b>

Remarque :

Afin de diminuer les frais bancaires , le compte « carnet de dépôt » du CRELAN sera transféré sur le compte BELFIUS, même organisme bancaire que le compte courant

Etabli le 25/01/2018



Christian de PAEUW IPI 510742  
Gestionnaire  
Lamy Belgium sa  
Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.10

Annexe 1

ECHÉANCIER DES CONTRATS EN COURS

NOS REF.	CONTRAT NATURE	Fournisseur	DESCRIPTION	REF. CONTRAT	O	DEBIT	PREAVIS	DUREE	FACTURE	MONTANT	ANNUEL HTVA	MONTANT	ANNUEL TVAC	DATE
					/	CONTRAT	EN MOIS	ANNEE	A/S/T/M					DERNIERE
					N									FACTURE
S-G 1.542	L201	ASCENSEUR	OTIS	E2834			0	0	A		1.382,18		1.465,13	2018/01/30
			ENTRETIEN											
326	P007	ASSURANCE	WILINK	201.170.055	0	2017/12/14	0	0	A		6.032,69		6.982,96	2017/11/09
			BATIMENT + RC CC											
1.183	L202	CONTROLE	SGS				0	0	T		371,27		449,26	2018/01/22
			CONTROLE-4 VISITES											
337	L101	ENLEV.ORDURES	BRUXELLES PROPRETE	29206	0	2017/06/21	0	0	T		81,61		98,74	2018/01/15
			1 VERRE											
1.639	L101	EXTINCTEUR	ANSUL				0	0	A		290,88		1.728,64	2017/07/03
			7 TUREX CO2/1 CO2 5KG/2 FOREX											
1.443	L501	JARDIN	JARDIPOL			2010/03/01	0	0	M		1.680,00		2.032,80	2018/01/25
			18,71% ENTRETIEN JARDIN											
1.452	L608	TRAITEMENT EAU DE VLEIEHER	LOCATION 36 %		0		0	0	M		2.687,22		3.251,52	2018/01/30
										TOTAL	12.525,85		16.009,05	
										TOTAUX FINALS				
										TOTAL	12.525,85		16.009,05	

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

Annexe 2

TABLEAU COMPARATIF DES DEPENSES BUDGET POUR LE NOUVEL EXERCICE

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé		Réalisé		Réalisé		Réalisé		Réalisé		BUDGET		Réalisé		BUDGET	
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2018
100000	Frais de conciergerie	10 260.52	9 920.69	10 599.30	10 139.73	10 163.02	10 113.69	10 500.00	10 555.79	10 500.00	10 555.79	10 500.00	10 555.79	10 500.00	10 555.79	10 500.00	10 600.00
110000	Dépenses courantes	5 684.73	6 110.72	6 081.71	5 138.43	6 112.53	5 174.30	6 300.00	6 355.24	6 300.00	6 355.24	6 300.00	6 355.24	6 300.00	6 355.24	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	0.00	0.00
120000	Frais ascenseur	1 972.85	1 933.47	1 986.96	2 021.24	2 326.95	2 173.82	2 000.00	2 081.25	2 000.00	2 081.25	2 000.00	2 081.25	2 000.00	2 081.25	2 000.00	2 100.00
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	7 923.48	7 766.04	7 923.48	7 766.04	7 923.48	7 766.04	7 923.48	7 766.04	8 000.00
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	0.00	0.00
150000	Frais parc	2 410.16	2 534.22	2 526.10	2 575.84	2 664.17	2 988.78	2 700.00	2 707.80	2 700.00	2 707.80	2 700.00	2 707.80	2 700.00	2 707.80	2 700.00	2 800.00
160000	Décompte chauffage & eau	27 038.00	33 018.37	35 082.39	27 656.32	22 445.32	19 779.92	26 000.00	23 475.53	26 000.00	23 475.53	26 000.00	23 475.53	26 000.00	23 475.53	26 000.00	25 200.00
								0.00				0.00					0.00
	<b>1. TOTAL CONSOMMATIONS &amp; SERVICES</b>	<b>54 277.53</b>	<b>60 431.15</b>	<b>63 928.67</b>	<b>55 211.68</b>	<b>52 190.71</b>	<b>47 996.55</b>	<b>55 266.04</b>	<b>53 099.09</b>	<b>55 266.04</b>	<b>53 099.09</b>	<b>55 266.04</b>	<b>53 099.09</b>	<b>55 266.04</b>	<b>53 099.09</b>	<b>55 266.04</b>	<b>55 000.00</b>
200000	Frais propriétaires	8 554.67	9 593.44	13 347.85	17 660.08	19 792.69	10 581.57	15 000.00	11 040.28	15 000.00	11 040.28	15 000.00	11 040.28	15 000.00	11 040.28	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	0.00	0.00
220000	Travaux ascenseurs	0.00	0.00	2 486.98	1 365.95	0.00	2 311.97	0.00	171.59	0.00	171.59	0.00	171.59	0.00	171.59	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	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	0.00	0.00
260000	Tavaux chauffage	0.00	0.00	0.00	369.77	142.14	665.53	1 500.00	73.95	1 500.00	73.95	1 500.00	73.95	1 500.00	73.95	1 500.00	0.00
270000	Sinistre pollution mazout	6 559.21	10 003.99	5 478.74	7 585.02	7 279.12	6 044.71	4 000.00	7 124.23	4 000.00	7 124.23	4 000.00	7 124.23	4 000.00	7 124.23	4 000.00	4 000.00
	<b>2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES</b>	<b>17 477.68</b>	<b>21 517.20</b>	<b>21 481.10</b>	<b>26 980.82</b>	<b>27 213.95</b>	<b>19 603.78</b>	<b>20 500.00</b>	<b>18 410.05</b>	<b>20 500.00</b>	<b>18 410.05</b>	<b>20 500.00</b>	<b>18 410.05</b>	<b>20 500.00</b>	<b>18 410.05</b>	<b>20 500.00</b>	<b>19 000.00</b>
	<b>TOTAL DES DEPENSES ORDINAIRES</b>	<b>71 755.21</b>	<b>81 948.35</b>	<b>85 409.77</b>	<b>82 192.50</b>	<b>79 404.66</b>	<b>67 600.33</b>	<b>75 766.04</b>	<b>71 509.14</b>	<b>75 766.04</b>	<b>71 509.14</b>	<b>75 766.04</b>	<b>71 509.14</b>	<b>75 766.04</b>	<b>71 509.14</b>	<b>75 766.04</b>	<b>74 000.00</b>
300000	Travaux généraux svt décision AG	3 526.12	2 588.38	55 356.18	0.00	0.00	340.26	svt AG	6 063.02	svt AG	6 063.02	svt AG	6 063.02	svt AG	6 063.02	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	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	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	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	svt AG	svt AG
320000	Travaux ascenseur svt décision AG	0.00	0.00	0.00	0.00	8 926.26	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	svt AG	svt AG
340000	Travaux garages svt décision AG	0.00	2 801.79	0.00	44 756.02	0.00	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	svt AG	0.00	svt AG	svt AG
360000	Travaux chauffage svt décision AG	0.00	0.00	0.00	0.00	2 616.24	0.00	svt AG	1 913.34	svt AG	1 913.34	svt AG	1 913.34	svt AG	1 913.34	svt AG	svt AG
	<b>3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES</b>	<b>17 531.03</b>	<b>9 374.62</b>	<b>389 993.53</b>	<b>167 475.14</b>	<b>18 699.05</b>	<b>340.26</b>	<b>svt AG</b>	<b>7 976.36</b>	<b>svt AG</b>	<b>7 976.36</b>	<b>svt AG</b>	<b>7 976.36</b>	<b>svt AG</b>	<b>7 976.36</b>	<b>svt AG</b>	<b>svt AG</b>
	<b>TOTAL DES DEPENSES COMMUNES</b>	<b>89 286.24</b>	<b>91 322.97</b>	<b>475 403.30</b>	<b>249 667.64</b>	<b>98 103.71</b>	<b>67 940.59</b>	<b>svt AG</b>	<b>79 485.50</b>	<b>svt AG</b>	<b>79 485.50</b>	<b>svt AG</b>	<b>79 485.50</b>	<b>svt AG</b>	<b>79 485.50</b>	<b>svt AG</b>	<b>svt AG</b>



ACP Parc Des Alpes C/O Lamy Belgium  
Monsieur Christian de Pauw  
21-23 rue Basse  
1180 Uccle

Bruxelles, le 19 janvier 2018

Votre référence: -  
Notre référence: 485700103/AE  
Concerne: Offre de prix pour l'actualisation des contours de pollution en huiles minérales et en BTEXN sur le terrain « Copropriété St.-Job » sis 265-269 Chaussée de St.-Job à 1180 Uccle.

Chère Monsieur de Pauw

BVBA UNIVERSOIL SPRL

**Sièges d'exploitation  
Exploitatietzetels**

□ Avenue Louis Jasmin 56  
B-1150 Bruxelles  
T: +32 2 772 79 97  
F: +32 2 771 59 80

□ Rue du Château Massart 19  
B-4000 Liège  
T: +32 4 344 59 90  
F: +32 4 344 59 91

□ Rue de Lodelinsart 84  
B-6000 Charleroi  
T: +32 71 65 52 29  
F: +32 71 65 56 98

□ Oude Brusselseweg 73  
B-9050 Gent  
T: +32 9 334 63 41  
F: +32 9 334 63 42

□ Molenstraat 19  
B-8750 Wingene  
T: +32 51 40 82 78  
F: +32 51 69 08 03

□ Rue Notre Dame 1  
F-59300 Valenciennes  
T: +33 3 27 49 12 04  
F: +33 3 27 49 51 42

**Siège social  
Maatschappelijke zetel**

Avenue Louis Jasmin 56  
B-1150 Bruxelles

info@universoil.be  
www.universoil.be

TVA / BTW BE 0480 335 585  
RPM Bruxelles / RPR Brussel  
ONSS / RSZ 177 37 10-95

Fintro  
IBAN BE70 1424 0239 4825  
BIC GEBABEBB

Nous vous remercions de votre demande de prix.

Suite à notre visite et discussion du 26/07/2017, les 26 piézomètres installés pour délimiter la pollution sur le terrain tels que repris dans le projet d'assainissement (draft form) établi par l'expert en pollution du sol Saneco, daté du 15 mai 2012 et référencé ECO-06-04-13 seront rééchantillonnés afin d'établir si les contours de pollution ont évolué depuis 2009 et après traitement de la nappe pendant toutes ces années.

Comme discuté, ces piézomètres sont en place depuis plusieurs années et pourraient dès l'or être encrassés voire inutilisables. Deux jours de chantier sont prévus pour contrôler l'état de tous les piézomètres et les nettoyer. Une semaine minimum après le nettoyage et la remise en équilibre des concentrations dans la nappe, deux jours supplémentaires serviront à l'échantillonnage proprement dit des piézomètres qui seront encore utilisables. Les analyses porteront sur les huiles minérales (mazout). Une nouvelle offre vous serait transmise dans le cas où certains piézomètres devraient être remplacés.

Une fois les résultats connus, nous ferons le point sur la situation et vous proposerons une stratégie pour la suite technique et administrative à donner à ce traitement.

Nous joignons en annexe un bon de commande pour les interventions ainsi que pour le travail de bureau et de coordination du projet.

Nous restons à votre disposition pour d'éventuels commentaires ou questions.

Cordialement,

Adélaïde Etienne  
ingénieur de projet

Didier Jacques  
managing partner





## Bon de commande

Description des prestations	Unité	Prix unitaire (€)	QP <sup>1</sup>	Total (€)
<b>montant présumé (HTVA)</b>				<b>5.635,00</b>
<b>Travaux de chantier</b>				
<u>remise en état des piézomètres</u>				
transport et mobilisation matériel et fournitures	intervention	200,00	2,0	400,00
nettoyage des piézomètres existants	pièce	35,00	26,0	910,00
<u>échantillonnage des piézomètres</u>				
transport et mobilisation matériel et fournitures	intervention	200,00	2,0	400,00
échantillonnage de piézomètre dont le niveau d'eau statique est <10m-ns mesure in situ T°, pH et Ec inclus	pièce	45,00	26,0	1.170,00
<b>Travail de bureau et coordination</b>				
documents (prix coutant + 10%)	pièce	33,00	1,0	33,00
gestion de projet et rapport	heure	105,00	6,0	630,00
rapport intermédiaire et établissement d'une stratégie	heure	105,00	8,0	840,00
réunions, correspondance, etc.	heure	105,00	4,0	420,00
<b>Analyse en laboratoire (eau souterraine)</b>				
(P1004) BTEXN, huiles minérales C10-C40	pièce	32,00	26,0	832,00

<sup>1</sup> quantité présumée

Votre référence	-
Notre référence	485700103/AE
Date de l'offre de prix	vendredi 19 janvier 2018
Description de la mission	265-269 Chaussée de St.-Job, 1180 Uccle, Copropriété St.-Job, Actualisation des contours de pollution
Facturation	ACP Saint-Gothard - Saint-Bernard - Ventoux c/o Lamy Belgium 21-23 rue Basse, 1180 Uccle
Nom de la personne de contact	Christian de Paeuw
Numéro de TVA	

Après prise de connaissance de nos conditions et pour accord  
(veuillez mentionner votre nom, apposer votre signature et le cachet de la société)

.....  
.....

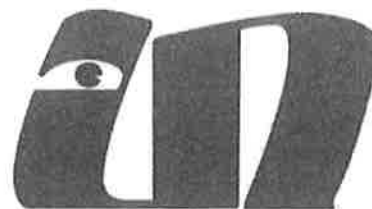
Amex (5)

Bureau technique et atelier  
Kuikenstraat 123-125 - 1620 Drogenbos

Tél. 02 331 05 00  
Fax 02 331 01 52

- 2 FEV. 2018

bvba **IMMONEUF** sprl



restauration et entretien de bâtiments  
herstelling en onderhoud van gebouwen  
nettoyage de façades  
reiniging van gevels  
étanchéité  
waterdichtheid  
rénovation de terrasses et toitures  
renovatie van terrassen en dakbedekking  
réparation de bétons  
betonherstelling  
jointoiement et rejointoiement (mastic et mortier)  
voegen en opvoegen (stopverf en mortel)  
peintures bâtiments et industries  
schilderen van gebouwen en industrieën

RPM Bruxelles - RPR Brussel  
N° d'entreprise BE 0420 289 815  
Enreg. Entr. 03/11/1/2  
Agrégation n° 28189  
Classe 5 - D - D1 - D21  
Ing : BE50 3100 4698 0018  
Fortis : BE68 2100 5815 9434

**LAMY BELGIUM S.A.**  
**c/o Ch. De Paeuw**  
**Rue Basse, 21 -23**

**B - 1180 BRUXELLES**

**DEVIS N° 2018.01.008.**  
**Gestionnaire : Eric Lenz**

{ Saint-Gobain  
- Bernard  
Kendonx

**Bruxelles, le 30 janvier 2018.**

**Monsieur,**

**Concerne : Immeuble sis au n°265 à 269 chaussée St. Job – 1180 Uccle**

**Nous vous remercions sincèrement de nous avoir consultés.**

**Faisant suite à votre demande, nous avons l'avantage de vous remettre, en annexe, notre bordereau de prix se rapportant aux travaux de fourniture et pose de tuyaux de drainage au niveau -2 des garages de la résidence dont question en rubrique.**

**Nous vous en souhaitons dès à présent une bonne réception.**

**DELAÏ : à convenir de commun accord.**

**PAIEMENT : 30 % à la commande, 70 % sur base d'états d'avancement établis en cours de chantier; factures payables au comptant et dès réception.**



membre



**Siège social : Chaussée de Waterloo 1180 - 1180 Bruxelles - Tél. 02 375 29 16**

Pour être recevables, les réclamations concernant nos factures doivent se faire par écrit endéans les huit jours. Sauf stipulation contraire, nos factures sont payables comptant. Tout retard de paiement donnera lieu à l'application d'un intérêt légal augmenté de 15% sur le montant de la facture à titre de clause pénale conventionnelle, avec un minimum de 50 euros et ce, de plein droit et sans mise en demeure préalable. En ce cas de litige, les tribunaux de Bruxelles seront seuls compétents.



DEVIS N° 2018.01.008.

VALIDITE DE L'OFFRE : Nos prix sont fournis H.T.V.A. et restent valables 30 jours à dater de la présente.

REVISION DE PRIX : au-delà du terme, les prix seront revus en fonction de la variation de l'indice des salaires suivant la formule :

$$p = P (0,80 s/S + 0,20)$$

$p$  = prix réactualisé

$P$  = prix à la date du devis

$s$  = indice des salaires réactualisé

$S$  = indice des salaires à la date du devis

$$p = P (0,80 s/S + 0,20)$$

COORDINATION DE SECURITE : Telle que la loi nous y autorise pour ce type de travaux, nous effectuerons la coordination de sécurité du chantier. Le coût de ce travail est réparti sur l'ensemble de nos prix unitaires.

En cas de commande et pour la bonne règle, nous vous saurions gré de nous renvoyer le double de la présente, daté et signé pour accord.

Dans l'attente de vous lire, nous restons, Monsieur, vos dévoués.



E. LENZ  
Gérant

11

Christian de PAEUW  
Gestionnaire  
LAMY BELGIUM SA

**RESIDENCE SAINT-GOTHARD**  
Rapport du Conseil de Copropriété – Année 2017  
 Ana-Maria Willot, Mathilde de Briey, Monique Charlier

Tout au long de l'année 2017, tout comme précédemment, nous avons apprécié la bonne collaboration avec notre syndic LAMY représenté par Madame Hélène Guillite qui a géré avec efficacité tous les dossiers en cours et tous les événements survenus en cours de cette année 2017 comme le dernier incendie et nous l'en remercions vivement.

Nous avons par ailleurs appris que cette dernière était absente du bureau pour raison de santé et pour une durée indéterminée. Madame Guillite est remplacée par Monsieur Christian de Paeuw. Nous souhaitons la bienvenue à notre nouveau gestionnaire.

Actions effectuées et suivies par le CC :

° Vérification des comptes de l'année 2017. Comme tous les ans la tenue de la comptabilité par Madame Cremer est irréprochable. Nous pensons donc revoir notre position sur la nécessité de payer le Bureau Pasitas pour faire le même travail de vérification que le CC et ce afin de diminuer les frais.

° Réparation de l'asphalte

° L'installation de bollards devant la résidence afin d'éviter un stationnement intempestif de véhicules gênant l'intervention des services de secours (pompiers, ambulances) ou déménagement, semblent avoir porté ses fruits. Encore quelques inattentifs ou indisciplinés !

° Suivi dossiers :

- Pollution mazout – toujours en cours
- Entretien de l'espace vert : Nouveau Jardinier ??? (rappel : entretien, voire coupe drastique des arbres en bordure du trottoir afin de veiller à la sécurité des piétons et véhicules sortant de l'allée des trois résidences ou des deux sorties parkings)
- AG du Parc des Alpes à organiser après AG des 5 résidences
- Incendie garages – suivi dossier assurance
- Espace conteneurs à ordures, encombrants – à suivre

.. Travaux en cours :

- Incendie garages – toujours en cours
- Rafraichissement de la conciergerie en cours (absolument nécessaire)
- Eau chaude : le changement du circulateur a été fait, résultat satisfaisant en été mais insuffisant en hiver pour une distribution d'eau chaude à tous les étages.  
Poursuite des travaux au printemps.

**Le CC demande au Syndic de rappeler à tous les propriétaires, et l'en remercie**

- Les frais de débouchage d'évier/wc sont des frais privés.  
Seul le débouchage de la colonne principale peut être à charge de la copropriété.  
Le Syndic doit être prévenu. Nous demandons au Syndic de réfléchir afin de mettre à la disposition du St Gothard les coordonnées de déboucheurs agréés par le Syndic (deux voire trois). Comment ? Il y a les cas d'urgence comme en dehors des heures de bureau ou le week-end.
- Le respect du Règlement d'Ordre d'Intérieur (ROI) : encore trop d'incivilités ! Entre'autres
  - o Les propriétaires qui mettent leur appartement en location doivent absolument inclure le ROI dans leur contrat de location
  - o Aux propriétaires de chiens, ramasser les déjections canines
  - o Nettoyage des terrasses : pas à grandes eaux ) Pensez aux habitants
  - o Arrosage des plantes avec parcimonie ) du
  - o Ne pas égoutter le linge trempé sur les terrasses ) dessous