



# OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

Rue Vilain XIII, 53/55  
1000 Bruxelles

Tél. : 02/669.59.59  
E-mail : ad@op.be

Info@not-soinne.be  
Guy SOINNE Notaire

**ACP LAMBERTMONT 22**  
**Vente OLIVEIRA - FERREIRA - Appartement 5G**

**Vos réf : 17-00-0121/001-CR**

Bruxelles, le 14 mars 2017

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier du 07/03/2017 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 577-11 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

## **1. Fonds de roulement et Fonds de réserve (art. 577-11 §1, 1°)**

Type de fonds	Montant total	X Quotités	/ Quotités totales	= Montant
a. Fonds de roulement			èmes	
b. Fonds de réserve	44.935,96 €	39	641 èmes	<b>2734,01 €</b>

## **2. Arriérés dus par le cédant à ce jour (art. 577-11 §1, 2°)**

A ce jour, le propriétaire est redevable de 861,30 € envers la copropriété.

Il restera devoir les prochaines charges jusqu'au moment de la passation de l'acte et la régularisation des frais de chauffage et eau pour leurs consommations privées.

Nous vous remercions de bien vouloir avertir la propriétaire vendeur que nous porterons la somme de 250 € sous ses frais privatifs pour les frais relatifs au transfert de propriété et pour l'établissement du décompte entre le vendeur et l'acquéreur.

(Sous réserve des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)

Selon l'article 577-11/1 §3 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

**Nous vous demandons de nous communiquer la date exacte de la passation de l'acte officiel et de nous transmettre les coordonnées exactes de / des acquéreurs ainsi que les coordonnées du vendeur en cas de changement d'adresse.**

## **3. Situation des appels de fonds de réserve (art. 577-11 §1, 3°)**

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et dès à présent décidés par l'assemblée générale :  
Voir PV AG



# OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

## 4. Procédure judiciaire en cours (art. 577-11 §1, 4°)

Néant

## 5. Procès-verbaux et décomptes de charges (art. 577-11 §1, 5°)

Nous joignons à la présente une copie des procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et copie des décomptes de charges des deux dernières années.

Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice. TOUS les frais seront portés en compte au vendeur, au cas où aucun relevé intermédiaire n'a été établi

## 6. Bilan (art. 577-11 §1, 6°)

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale.

A compter du 1er mai 2001, il n'y a pas eu de travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure.

Nous vous souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Axel Draguet - Office des Propriétaires

Service Comptabilité Syndic

LAMBERMONT 22	(222 )	HISTORIQUE OCCUPANTS	Date	13/03/17
Bld Lambermont 22		Compte roulement + réserve	Page	1
1030 BRUXELLES				
BCE: 0540.633.359		Limites date(s) 01/01/14 > 31/12/1 Montants		Soldes
Date	Pc SY	Pièce	Libellé	Débit Crédit Débit Crédit

P 5G Oliveira Gomes-Ferreira				
Boulevard Lambermont, 22/5				
1030 BRUXELLES				
09/12/13 Report solde 0.00				
26/02/14 1 DEC 10 Décompte 4è trimestre				175.82
14/04/14 1 DEC 30 Décompte 1er trimestre			974.16	
25/06/14 1 BQ 14028 Imputé sur DEC 30				798.34
03/07/14 1 DEC 49 Décompte 2ième trimestre			359.98	
09/07/14 1 BQ 14034 Imputé sur DEC 49				359.98
13/10/14 1 DEC 68 Décompte 3ième trimestre			463.30	
04/11/14 1 BQ 14049 Imputé sur DEC 68				463.30
06/03/15 1 DEC 87 Décompte 4è trimestre				279.80
07/05/15 1 DEC 107 Décompte 1er trimestre			1122.21	
04/06/15 1 BQ 15053 Imputé sur DEC 107				842.41
VCS : 122200010724				
30/07/15 1 DEC 126 Décompte 2ième trimestre			945.55	
10/08/15 1 BQ 15077 Imputé sur DEC 126				345.55
VCS : 122200012643				
09/09/15 1 BQ 15090 Imputé sur DEC 126				300.00
VCS : 122200012643				
28/10/15 1 BQ 15104 Imputé sur DEC 126				300.00
VCS : 122200012643				
16/12/15 1 DEC 145 Décompte 3ième trimestre			765.11	
28/01/16 1 BQ 16009 Imputé sur DEC 145				765.11
VCS : 122200014562				
07/04/16 1 DEC 164 Décompte 4è trimestre				305.23
12/06/16 1 DEC 183 Décompte 1er trimestre			1052.56	
05/07/16 1 BQ 16034 Imputé sur DEC 183				747.33
14/09/16 1 DEC 203 Décompte 2ième trimestre			558.53	
02/11/16 1 BQ 16054 Imputé sur DEC 203				558.53
04/11/16 1 DEC 223 Décompte 3ième trimestre			365.95	
08/02/17 1 DEC 242 Décompte 4è trimestre			495.35	
<hr/>				
P 5G Oliveira Gomes-Ferreira			7102.70	6241.40
				861.30



**OFFICE DES PROPRIÉTAIRES**  
 Rue Vilain XIII, 53-55 - 1000 Bruxelles  
 Tél. +32 2 669 49 49  
 www.op.be - info@op.be

Copropriété nr ... : 222  
**LAMBERMONT 22**  
 Bld Lambermont 22  
 1030 BRUXELLES  
 Nr BCE : 0540.633.359  
 Cpte nr : BE14 3630 1523 3383

Bien .....	5G
Propriét. ....	P 5G
Facture .....	242
Date .....	08/02/17
Période du ....	01/10/16
Période au ....	31/12/16

**M et Mme Oliveira Gomes-Ferreira**  
 Boulevard Lambermont, 22/5  
 1030 BRUXELLES

Consultez vos documents sur [www.op.be](http://www.op.be)  
 Votre login: 222\_P5G, Votre mot de passe: ol0596  
 Décompte 4ème trimestre

**D E C O M P T E**

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	FRAIS COMMUNS PROPRIÉTAIRES	540.25	641	39	32.87	0.00
2	FRAIS ASCENSEUR PROPRIÉTAIRES	181.33	64	4	11.33	0.00
4	FRAIS COMMUNS OCCUPANTS	7415.05	641	39	0.00	451.15
Total de la répartition ----- >						44.20
						451.15
						<b>495.35</b>

Total de la répartition ----- >

365.95

Arriérés

**861.30 EUR**

En faveur de la copropriété

Merci d'avance.

03

**+ 8 6 1 . 3 0**

O l i v e i r a   G o m e s - F e r r e i r a  
 B o u l e v a r d   L a m b e r m o n t ,   2 2 / 5  
 B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S  
 B E 1 4 3 6 3 0 1 5 2 3 3 3 8 3

B B R U B E B B

L A M B E R M O N T   2 2  
 B l d   L a m b e r m o n t   2 2  
 B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S

**\*\*\*122/2000/24262\*\*\***



OFFICE DES PROPRIETAIRES  
Rue Vilain XIII, 53-55 - 1000 Bruxelles  
Tél. +32 2 669 49 49  
www.op.be - info@op.be

Copropriété nr ...: 222  
LAMBERMONT 22  
Bld Lambermont 22  
1030 BRUXELLES  
Nr BCE : 0540.633.359  
Cpte nr : BE14 3630 1523 3383

Bien .....: 5G  
Propriét.: .....: P 5G  
  
Facture .....: 223  
Date .....: 04/11/16  
Période du ....: 01/07/16  
Période au ....: 30/09/16

M et Mme Oliveira Gomes-Ferreira  
Boulevard Lambermont, 22/5  
1030 BRUXELLES

Consultez vos documents sur www.op.be  
Votre login: 222\_P5G, Votre mot de passe: ol0596  
Décompte 3ième trimestre

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	FRAIS COMMUNS PROPRIETAIRES	501.46	641	39	30.51	0.00
2	FRAIS ASCENSEUR PROPRIETAIRES	234.00	64	4	14.63	0.00
4	FRAIS COMMUNS OCCUPANTS	5272.71	641	39	0.00	320.81
Total de la répartition ----- >						45.14 365.95
En faveur de la copropriété						365.95 EUR

Nous vous remercions de bien vouloir verser le solde endéans les 15 jours.

Merci d'avance.

03

+ 3 6 5 . 9 5

O l i v e i r a   G o m e s - F e r r e i r a  
B o u l e v a r d   L a m b e r m o n t ,   2 2 / 5  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S  
B E 1 4 3 6 3 0 1 5 2 3 3 3 8 3

B B R U B E B B

L A M B E R M O N T   2 2  
B l d   L a m b e r m o n t   2 2  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S

\*\*\*122/2000/22343\*\*\*



OFFICE DES PROPRIÉTAIRES  
Rue Vilain XIII, 53-55 - 1000 Bruxelles  
Tél. +32 2 669 49 49  
www.op.be - info@op.be

Copropriété nr ...: 222  
LAMBERMONT 22  
Bld Lambermont 22  
1030 BRUXELLES  
Nr BCE : 0540.633.359  
Cpte nr : BE14 3630 1523 3383

Bien .....	5G
Propriét. ....	P 5G
Facture .....	203
Date .....	14/09/16
Période du ....	01/04/16
Période au ....	30/06/16

M et Mme Oliveira Gomes-Ferreira  
Boulevard Lambermont, 22/5  
1030 BRUXELLES

Consultez vos documents sur www.op.be  
Votre login: 222\_P5G, Votre mot de passe: ol0596  
Décompte 2ième trimestre

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	FRAIS COMMUNS PROPRIÉTAIRES	652.86	641	39	39.73	0.00
4	FRAIS COMMUNS OCCUPANTS	7868.05	641	39	0.00	478.70
5	FRAIS ASCENSEUR OCCUPANTS	641.63	64	4	0.00	40.10
Total de la répartition ----- >					39.73	518.80
					558.53	

En faveur de la copropriété 558.53 EUR

Nous vous remercions de bien vouloir verser le solde endéans les 15 jours.

Merci d'avance.

03

+ 5 5 8 . 5 3

O l i v e i r a   G o m e s - F e r r e i r a  
B o u l e v a r d   L a m b e r m o n t ,   2 2 / 5  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S  
B E 1 4 3 6 3 0 1 5 2 3 3 3 8 3

B B R U B E B B

L A M B E R M O N T   2 2  
B l d   L a m b e r m o n t   2 2  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S

\*\*\*122/2000/20323\*\*\*



OFFICE DES PROPRIETAIRES  
Rue Vilain XIII, 53-55 - 1000 Bruxelles  
Tél. +32 2 669 49 49  
www.op.be - info@op.be

Copropriété nr ...: 222  
LAMBERTMONT 22  
Bld Lambermont 22  
1030 BRUXELLES  
Nr BCE : 0540.633.359  
Cpte nr : BE14 3630 1523 3383

Bien .....: 5G  
Propriét: .....: P 5G  
  
Facture .....: 183  
Date .....: 12/06/16  
Période du ....: 01/01/16  
Période au ....: 31/03/16

M et Mme Oliveira Gomes-Ferreira  
Boulevard Lambermont, 22/5  
1030 BRUXELLES

Consultez vos documents sur www.op.be  
Votre login: 222\_P5G, Votre mot de passe: ol0596  
Décompte 1er trimestre

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	FRAIS COMMUNS PROPRIETAIRES	1999.10	641	39	121.63	0.00
3	FRAIS PRIVATIFS PROPRIETAIRES	3469.63	0	0	321.18	0.00
4	FRAIS COMMUNS OCCUPANTS	9104.95	641	39	0.00	553.97
5	FRAIS ASCENSEUR OCCUPANTS	892.54	64	4	0.00	55.78
					442.81	609.75
Total de la répartition ----- >						1052.56

Détail de vos frais privatifs :  
FAE 161003 29/01/16 Parlophone et badges 321.18

Avances -305.23

En faveur de la copropriété 747.33 EUR

Nous vous remercions de bien vouloir verser le solde endéans les 15 jours.

Merci d'avance.

03

+ 7 4 7 . 3 3

O l i v e i r a   G o m e s - F e r r e i r a  
B o u l e v a r d   L a m b e r m o n t ,   2 2 / 5  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S  
B E 1 4 3 6 3 0 1 5 2 3 3 3 8 3  
B B R U B E B B

L A M B E R M O N T   2 2  
B l d   L a m b e r m o n t   2 2  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S

\*\*\*122/2000/18303\*\*\*



OFFICE DES PROPRIÉTAIRES  
Rue Vilain XIII, 53-55 - 1000 Bruxelles  
Tél. +32 2 669 49 49  
www. op.be - info@op.be

Copropriété nr ...: 222  
LAMBERMONT 22  
Bld Lambermont 22  
1030 BRUXELLES  
Nr BCE : 0540.633.359  
Cpte nr : BE14 3630 1523 3383

Bien .....	5G
Propriét: .....	P 5G
Note de crédit:	164
Date .....	07/04/16
Période du ...:	01/10/15
Période au ...:	31/12/15

M et Mme Oliveira Gomes-Ferreira  
Boulevard Lambermont, 22/5  
1030 BRUXELLES

Consultez vos documents sur www.op.be  
Votre login: 222\_P5G, Votre mot de passe: ol0596  
Décompte 4è trimestre

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1 4	FRAIS COMMUNS PROPRIÉTAIRES FRAIS COMMUNS OCCUPANTS	2601.90 -7618.58	641 641	39 39	158.31 0.00	0.00 -463.54
Total de la répartition >						158.31 -305.23
						-305.23 EUR

\*\*\*\*\*



OFFICE DES PROPRIÉTAIRES  
Rue Vilain XIII, 53-55 - 1000 Bruxelles  
Tél. +32 2 669 49 49  
www. op.be - info@op.be

Copropriété nr ...: 222  
LAMBERMONT 22  
Bld Lambermont 22  
1030 BRUXELLES  
Nr BCE : 0540.633.359  
Cpte nr : BE14 3630 1523 3383

Bien .....	5G
Propriét:	P 5G
Facture .....	145
Date .....	16/12/15
Période du ...:	01/07/15
Période au ...:	30/09/15

M et Mme Oliveira Gomes-Ferreira  
Boulevard Lambermont, 22/5  
1030 BRUXELLES

Consultez vos documents sur www.op.be  
Votre login: 222\_P5G, Votre mot de passe: ol0596  
Décompte 3ième trimestre

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	FRAIS COMMUNS PROPRIÉTAIRES	4779.48	641	39	290.79	0.00
2	FRAIS ASCENSEUR PROPRIÉTAIRES	116.88	64	4	7.31	0.00
4	FRAIS COMMUNS OCCUPANTS	7675.75	641	39	0.00	467.01
Total de la répartition ----- >						298.10
						765.11

En faveur de la copropriété 765.11 EUR

Nous vous remercions de bien vouloir verser le solde endéans les 15 jours.

Merci d'avance.

03

+ 7 6 5 . 1 1

O l i v e i r a   G o m e s - F e r r e i r a  
B o u l e v a r d   L a m b e r m o n t ,   2 2 / 5  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S  
B E 1 4 3 6 3 0 1 5 2 3 3 3 8 3

B B R U B E B B

L A M B E R M O N T   2 2  
B l d   L a m b e r m o n t   2 2  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S

\*\*\*122/2000/14562\*\*\*



OFFICE DES PROPRIÉTAIRES  
Rue Vilain XIII, 53-55 - 1000 Bruxelles  
Tél. +32 2 669 49 49  
www. op.be - info@op.be

Copropriété nr ...: 222  
LAMBERTMONT 22  
Bld Lambermont 22  
1030 BRUXELLES  
Nr BCE : 0540.633.359  
Cpte nr : BE14 3630 1523 3383

Bien .....	5G
Propriét:	P 5G
Facture .....	126
Date .....	30/07/15
Période du ...:	01/04/15
Période au ...:	30/06/15

M et Mme Oliveira Gomes-Ferreira  
Boulevard Lambermont, 22/5  
1030 BRUXELLES

Consultez vos documents sur www.op.be  
Votre login: 222\_P5G, Votre mot de passe: ol0596  
Décompte 2ième trimestre

#### D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	FRAIS COMMUNS PROPRIÉTAIRES	2189.84	641	39	133.23	0.00
4	FRAIS COMMUNS OCCUPANTS	12452.87	641	39	0.00	757.66
5	FRAIS ASCENSEUR OCCUPANTS	874.48	64	4	0.00	54.66
Total de la répartition ----- >					133.23	812.32
					945.55	

En faveur de la copropriété 945.55 EUR

Nous vous remercions de bien vouloir verser le solde endéans les 15 jours.

Merci d'avance.

03

+ 9 4 5 . 5 5

O l i v e i r a   G o m e s - F e r r e i r a  
B o u l e v a r d   L a m b e r m o n t ,   2 2 / 5  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S  
B E 1 4 3 6 3 0 1 5 2 3 3 3 8 3

B B R U B E B B

L A M B E R M O N T   2 2  
B l d   L a m b e r m o n t   2 2  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S

\*\*\*122/2000/12643\*\*\*



OFFICE DES PROPRIÉTAIRES  
Rue Vilain XIII, 53-55 - 1000 Bruxelles  
Tél. +32 2 669 49 49  
www. op.be - info@op.be

Copropriété nr ...: 222  
LAMBERMONT 22  
Bld Lambermont 22  
1030 BRUXELLES  
Nr BCE : 0540.633.359  
Cpte nr : BE14 3630 1523 3383

Bien .....	5G
Propriét: .....	P 5G
Facture .....	107
Date .....	07/05/15
Période du ...:	01/01/15
Période au ...:	31/03/15

M et Mme Oliveira Gomes-Ferreira  
Boulevard Lambermont, 22/5  
1030 BRUXELLES

Consultez vos documents sur www. op.be  
Votre login: 222\_P5G, Votre mot de passe: ol0596  
Décompte 1er trimestre

#### D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	FRAIS COMMUNS PROPRIÉTAIRES	10148.62	641	39	617.47	0.00
2	FRAIS ASCENSEUR PROPRIÉTAIRES	2620.80	64	4	163.80	0.00
4	FRAIS COMMUNS OCCUPANTS	4960.66	641	39	0.00	301.81
5	FRAIS ASCENSEUR OCCUPANTS	626.05	64	4	0.00	39.13
					781.27	340.94
	Total de la répartition	----->				<b>1122.21</b>

Avances -279.80

En faveur de la copropriété **842.41 EUR**

Nous vous remercions de bien vouloir verser le solde endéans les 15 jours.

Merci d'avance.

03

**+ 8 4 2 . 4 1**

O l i v e i r a   G o m e s - F e r r e i r a  
B o u l e v a r d   L a m b e r m o n t ,   2 2 / 5  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S  
B E 1 4 3 6 3 0 1 5 2 3 3 3 8 3  
B B R U B E B B

L A M B E R M O N T   2 2  
B l d   L a m b e r m o n t   2 2  
B - 1 0 3 0   B R U X E L L E S

**\*\*\*122/2000/10724\*\*\***

**Copropriété 222 LAMBERMONT 22**  
**Bld Lambermont 22**  
**1030 BRUXELLES**

Occupant	P 5G	Oliveira Gomes-Ferreira	Entrée	00/00/0000
		Boulevard Lambermont, 22/5	Sortie	00/00/0000
		1030 BRUXELLES		

1	Compte de bilan	100000	FONDS DE ROULEMENT	
	Quotité	1	Dépenses générales	
	Montant à répartir	0.00 X	Quotité lot	39
				= 0.00
		Quotité totale	641	

2	Compte de bilan	160000	FONDS DE RESERVE	
	Quotité	1	Dépenses générales	
	Montant à répartir	44935.96 X	Quotité lot	39
				= 2734.01
		Quotité totale	641	



# OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

Association des Copropriétaires  
« LAMBERMONT A - 22 »  
Bld Lambergmont, 22  
1030 Bruxelles  
BCE 0540.633.359

Bruxelles, le 09 septembre 2015

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU MERCREDI 09 SEPTEMBRE 2105

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire le 04 juin 2015 à la salle de réunion du Minerve, place Terdelt, 2 à 1030 Bruxelles.

Le procès-verbal de carence du 04 juin 2015 tenait lieu de convocation à la seconde séance du 09 septembre 2015. La séance est ouverte à 18h15.

### Ordre du Jour

#### 1. Vérification de la validité de la convocation de l'assemblée générale.

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 3 copropriétaires sur 19 forment 97 quotités sur 641èmes de la copropriété. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 04 juin 2015 n'a pu se tenir faute de quorum suffisant et comme indiqué dans la convocation, la seconde séance peut délibérer quels que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés

#### 2. Constitution de bureau de l'assemblée :

- L'Assemblée nomme à l'unanimité, Mr. DELANGEN comme président de séance.
- L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas nommer d'assesseur.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité le syndic comme secrétaire de séance.

#### 3. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2014.

Les dépenses de l'exercice 2014 ont représentés la somme de 37.081,14 €.

Il est rappelé qu'il n'existe pas de fonds de roulement (sa valeur devrait être de l'ordre de 15.500 €).

Au 31/12/2014

Le fonds de réserve représente 55.546,57 €

Le fonds loyers « antennes » représente 34.166,12 €

Au 31/03/2015

En banque, il y a 7.814,02 € sur le compte à vue et 70.817,53 € sur le livret qui devrait atteindre la somme de 92.516,87 € (fonds de réserve + fonds loyers « antennes »).

Il est communiqué la situation des arriérés ;

s.a. O.P. MANAGEMENT n.v.

Avenue Emile De Motlaan, Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48  
T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : opm@op.be



## OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

- Appartement 1G : le montant est de 1.035,92 €.
- Appartement 2G : le montant est de 4.775,29 €.
- Appartement 6G : le montant est de 1.122,21 €.
- Appartement 7G : le montant est de 1.122,21 €.

Les comptes de l'exercice ont été communiqués au Conseil de Copropriété qui a réalisé un contrôle dans les bureaux du syndic.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice.

### 4. Décharge au Conseil de Copropriété, Commissaire aux comptes et au syndic.

L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété dont la mission est le contrôle de la bonne exécution par le syndic de ses missions.

L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour sa mission de contrôle des comptes.

Suite aux dernières nouvelles, le syndic n'a plus de nouvelles de la part de l'électricien où les travaux ont été commandés.

Au vu du manque de réaction, le syndic décommandera les travaux et passera commande chez l'électricien Wzrezinsky. Contact a été pris avec lui pendant la séance, il peut intervenir dans le courant du mois d'octobre pour effectuer les travaux.

La commande de châssis est également passée, BatyMaes interviendra prochainement. .

L'Assemblée Générale donne la décharge à l'unanimité au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée générale.

### 5. Elections statutaires.

#### a. Conseil de Copropriété.

Après discussion, l'Assemblée Générale nomme à l'unanimité, comme membre du Conseil de Copropriété, les copropriétaires suivants ;

- Madame DELANGEN,
- Madame OLIVEIRA GOMES

#### b. Commissaires aux comptes.

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme à l'unanimité le conseil de copropriété comme Commissaire aux Comptes.

#### c. Election du Syndic.

Avant de prendre une décision sur l'attribution du mandat, le syndic revient sur les honoraires actuels qui représentent mensuellement la somme de 344 EUR augmentée de 59 EUR de frais administratifs. Sur base des honoraires actuels, le syndic ne souhaite pas poursuivre la gestion de la copropriété et propose de les réajuster à 450 EUR par mois.

s.a. O.P. MANAGEMENT n.v.

Avenue Emile De Motlaan, Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48  
T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : opm@op.be



## OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

Après discussion, l'Assemblée Générale reconduit à l'unanimité le mandat du syndic actuel, l'Office des Propriétaires syndic agréé IPI n° 104.572 (BCE 0454.836.958) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

### 6. Travaux à envisager.

#### a. Traitement des façades

Des travaux en urgence ont été effectués par la société CITY FACADE, pour un montant de 1.293,20 €, ils ont été payés par le fonds de réserve.

Le budget pour le traitement des façades avant (Lambermont et Max Roos) ;

- Société BATICOOL : 39.890 € TVAC, (prix 2013, devis actualisé non réceptionné)
- Société EURONET : 70.423,22 € TVAC.
- Société CITY-FACADE : 35.605,40 € TVAC (tient compte de l'intervention en urgence)

Le budget ne reprend pas les honoraires du coordinateur de sécurité et de l'architecte (10% HTVA 21% du coût des travaux) pour le suivi du chantier.

Il avait été proposé la mise en place de bâche publicitaire via la société URBAN MEDIA qui permet d'obtenir une indemnité pendant la durée du chantier, grâce à Mme. Van Appelooorn, le syndic a reçu une offre pour une intervention d'Urban Média d'un montant de 10.000 € par mois par campagne mais les travaux ne peuvent pas commencer tant que la société n'aura pas trouvé d'annonceur.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux en fonction du devis de City Façade, une enquête sera menée auprès des copropriétaires pour le choix d'attendre ou non un annonceur de la part d'Urban Media avant de commencer les travaux. Mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre la décision.

### 7. Travaux à envisager à moyen terme.

#### a. Traitement des façades.

Il est communiqué le budget pour le traitement de la façade arrière y compris la cheminée : 34.376 € TVAC. Pour Baticool et 28.660 € pour CITY FACADE.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de commander les travaux chez City Façade. .

#### b. Placement d'un Key Deposit en façade.

Le placement d'un Key Deposit revient à 450 € HTVA.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer les travaux.

#### c. Mise en conformité de l'ascenseur (avant le 31 décembre 2022).

Suivant la législation, les travaux de mise en conformité doivent être réalisés avant le 31 décembre 2022.

Les frais ont augmenté en 2014.

s.a. O.P. MANAGEMENT n.v.

Avenue Emile De Motlaan, Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48  
T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : opm@op.be



## OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

Le syndic se renseignera sur 3 devis pour la mise en conformité de l'ascenseur.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer la réalisation de ce travail.

Suivant la législation, les travaux de mise en conformité doivent être réalisés avant le 31 décembre 2022.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer la réalisation de ce travail.

### **8. Adaptation des statuts.**

À l'initiative de la ministre, de la Justice, les partis de la majorité ont décidé d'approuver une modification de loi reportant cette obligation au 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Avec la proposition de loi qui a été déposée, du temps supplémentaire est d'ores et déjà dégagé pour faire la clarté. En outre, des dispositions seront enfin prises pour éviter à de nombreuses copropriétés d'être confrontées à des coûts élevés.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas prendre de décision sur ce point pour le moment.

### **9. Entretien des parties communes.**

Actuellement le nettoyage des parties communes représente un montant de 3020,57 €

Une offre a été demandée à la société qui a repris le nettoyage pour un montant de 266,20 € TVAC soit un budget de 3.194,40 € TVA.

L'offre de prendre Mr. NUNEZ représentera un budget mensuel de 369,05 € soit un budget de 4.428,63 €.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de continuer encore 2 mois avec la société de nettoyage, le syndic se renseignera auprès de l'ALE pour recevoir une offre pour l'engagement d'une personne, l'information reçue par le syndic pour un autre immeuble est de 5,90 € de l'heure. Mandat est donné de copropriété pour choisir la meilleure solution.

### **10. Règlement d'Ordre Intérieur.**

#### **a. Placement d'antennes paraboliques.**

Selon l'acte de base, il est interdit de placer des antennes paraboliques visibles depuis la voirie. Le syndic tenait à rappeler que tous dommages occasionnés aux parties communes seraient à charge de l'occupant responsable.

### **11. Budget 2014-2015.**

#### **a. Budget ordinaire.**

Sur base des documents transmis, le budget ordinaire devrait être de l'ordre de 40.000 € hors travaux.

L'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité sur le budget estimatif de 40.000 € pour le prochain exercice.

#### **b. Budget extraordinaire.**



## OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

Le fonds de réserve représente la somme de 55.546,57 € au 31/03/2015.

Suite aux décisions prises, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés par le fonds de réserve.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas créer de fond de roulement et de garder la situation actuelle.

*« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h20/10

Président de l'assemblée

Copropriétaires / Mandataires

Secrétaire de l'assemblée

**LAMBERMONT 22**  
Bld Lambermont 22  
1030 BRUXELLES  
BCE: 0540.633.359

( 222 )

**Edition du bilan**

Date 31/12/14  
Page 1  
Période 6  
Devise EUR

Montants non comptabilis Dern.op. 2435

Numéro	Libellé		Actif	Passif
160000	FONDS DE RESERVE	D	0.00	55546.57
160200	RESERVE INT. ET FR. BQ	D	0.00	1027.54
160300	RESERVE INT. ET IND. RETARD	D	0.00	2925.40
160400	RESERVE LOYERS CAVE	D	0.00	211.96
160500	RESERVE LOYERS ANTENNE	D	0.00	34166.12
200000	ARRONDIS ORDINATEUR	D	0.00	5.16
410100	COPROPRIETAIRES	O	11468.40	0.00
410200	COPROPRIET. - ANCIENS SOLDES	D	718.24	0.00
440000	FOURNISSEURS	F	6005.79	0.00
499004	SINISTRE MME HAMMOUMI	D	258.64	0.00
550000	LIVRET INTERETS	B	70513.65	0.00
551000	BANQUE	B	4918.03	0.00
	<b>Totaux :</b>		<b>93882.75</b>	<b>93882.75</b>

Association des Copropriétaires  
« LAMBERMONT A - 22 »  
Bld Lambermont, 22  
1030 Bruxelles  
BCE 0540.633.359

Bruxelles, le mercredi 6 novembre 2013

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU MERCREDI 6 NOVEMBRE 2013**

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire le 6 novembre 2013 à l'hôtel Reyers, boulevard August Reyers, 42 à 1030 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre ordinaire ou recommandée le 18 octobre 2013. La séance est ouverte à 18h10.

**Ordre du Jour**

**1. Vérification de la validité de la convocation de l'assemblée générale.**

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 11 copropriétaires sur 19 formant 363 quotités sur 641èmes de la copropriété. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

**2. Constitution de bureau de l'assemblée :**

- L'Assemblée nomme à l'unanimité, Monsieur BOONE comme président de séance.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité, Madame HAMMOUMI et Monsieur DELANGEN comme assesseurs.
- L'Assemblée nomme à l'unanimité le syndic comme secrétaire de séance.

**3. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2012.**

Les dépenses de l'exercice 2012 ont représenté la somme de 51.130,62 € contre 35.070,21 € l'exercice précédent.

L'augmentation des frais est consécutive aux honoraires de l'architecte (6.655 €), les frais de réparation à l'ascenseur (3.034,31 €, remplacement garniture des freins et du système parachute) et l'augmentation du gaz (2.832,11 €).

Il est rappelé qu'il n'existe pas de fonds de roulement (sa valeur devrait être de l'ordre de 14.250 €). Le fonds de réserve représente 55.546,57 €

Le fonds loyers « antennes » représente 29.166,20 €

En banque, il y a 19.847,08 € sur le compte à vue et 40.943,19 € sur le livret qui devrait atteindre la somme de 84.712,77 € (fonds de réserve + fonds loyers « antennes »).

Il est communiqué la situation des arriérés :

- Appartement RD : le montant est de 1.194,68 €, il existe un plan d'apurement de 300 €/mois.
- Appartement 1G : le montant est de 2.950,55 €.
- Appartement 2G : le montant est de 4.879,60 €.
- Appartement 8D : le montant est de 6.101,58 €, il est versé mensuellement 300 € et ce jusqu'à la vente de l'appartement.

Les comptes de l'exercice ont été communiqués au Conseil de Copropriété qui a réalisé un contrôle dans les bureaux du syndic. L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice.

**4. Décharge au Conseil de Gérance, Commissaire aux comptes et au syndic.**

- L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété dont la mission est le contrôle de la bonne exécution par le syndic de ses missions.
- L'Assemblée Générale décharge à l'unanimité le Conseil de Copropriété pour sa mission de contrôle des comptes.
- L'Assemblée Générale donne la décharge à l'unanimité au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée générale.

**5. Elections statutaires.**

**a. Conseil de Copropriété.**

Après discussion, l'Assemblée Générale nomme à l'unanimité, comme membre du Conseil de Copropriété, les copropriétaires suivants ;

- Madame DELANGEN,
- Madame VAN APELDOORN,
- Monsieur GOMES.

**b. Commissaires aux comptes.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme à l'unanimité, le Conseil de Copropriété comme Commissaire aux Comptes.

**c. Election du Syndic.**

Après discussion, l'Assemblée Générale reconduit à l'unanimité le mandat du syndic actuel, la société L'Union Foncière sprl, syndic agréé IPI n° 104.572 (BCE 0423.847.438) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

**6. Travaux à envisager à moyen terme.**

**a. Aménagement du hall d'entrée ;**

**i. Rénovation des boîtes aux lettres.**

Il est proposé le remplacement de l'ensemble des boîtes aux lettres, y compris la mise en place d'un nouveau tableau de sonnettes. Le budget pour la fourniture et la pose d'un nouvel ensemble avec tableau sonnettes est de 4.042 € TVAC hors intervention de l'électricien pour le branchement des sonnettes (663 € TVAC).

Monsieur GOMES, copropriétaire, communiquera un devis pour le remplacement de l'ensemble des boîtes lettres.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux sur base de l'offre qui sera soumise par Monsieur GOMES.

**ii. Mise en place du tableau des sonnettes à l'extérieur afin de verrouiller la 1<sup>ère</sup> porte d'entrée (amélioration de la sécurité).**

Afin de sécuriser le hall d'entrée, il est proposé deux solutions ;

- 1) Mise en place d'un clavier à code avec une horloge afin de verrouiller la 1<sup>ère</sup> porte d'entrée pendant certaines heures (nuit). Budget de 1.282 € TVAC.
- 2) Mise en place d'un second tableau de sonnettes à l'extérieur. Budget de 2.448 € TVAC.

La rénovation de l'installation de parlophone revient à 2.821 € TVAC.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de remplacer l'installation parlophone avec un système mixte « parlophone simple » et « vidéophone ». Le syndic réalisera une enquête.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de renforcer la porte d'entrée actuelle par la mise en place d'un système de ventouse magnétique.

**b. Remplacement des clés d'accès à l'immeuble (clé de sécurité).**

Il est proposé de remplacer le cylindre et les clés d'accès à l'immeuble par des nouvelles clés de sécurité. En variante, il peut être installé un contrôle d'accès via lecteur de badge.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de mettre en place un système de lecteur de badge avec 3 badges par appartement.

**c. Remplacement des châssis et de la porte d'accès à la toiture (sécurité).**

Etant donné le mauvais état de la porte d'accès à la toiture et des châssis, il est proposé le remplacement par des modèles en PVC avec double vitrage. Le budget est de 1.954 € TVAC.

Monsieur GOMES communiquera une offre comparative (châssis en bois).

Les autres copropriétaires sont invités à faire parvenir une offre avant le 30 janvier 2014.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux et mandate le Conseil de Copropriété pour finaliser ce dossier dans l'intérêt des copropriétaires.

**d. Traitement des façades.**

Le budget pour le traitement des façades avant (Lambermont et Max Roos) ;

- Société BATICOOL : 39.890 € TVAC,
- Société EURONET : 70.424 € TVAC.

Le budget ne reprend pas les honoraires du coordinateur de sécurité et de l'architecte (10% HTVA 21% du coût des travaux) pour le suivi du chantier.

En cas d'accord sur les travaux, il est proposé la mise en place de bâche publicitaire via la société URBAN MEDIA qui permet d'obtenir une indemnité pendant la durée du chantier.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder aux travaux du traitement des façades et il sera entamer les démarches auprès d'URBAN MEDIA pour les bâches publicitaires.  
Il est demandé de rentrer les dossiers pour l'obtention de prime(s).

**7. Travaux à envisager à moyen terme.**

**a. Traitement des façades.**

Il est communiqué le budget pour le traitement de la façade arrière y compris la cheminée : 34.376 € TVAC. L'estimation de l'architecte pour l'ensemble des travaux aux façades était de l'ordre de 150.811,50 € TVAC + 15.444,20 € TVAC pour la cheminée.

L'Assemblée Générale décide de postposer les travaux à une prochaine assemblée générale.

**b. Mise en conformité de l'ascenseur (avant le 31 décembre 2022).**

Suivant la législation, les travaux de mise en conformité doivent être réalisés avant le 31 décembre 2022. Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer la réalisation de ce travail.

**8. Entretien des parties communes.**

Certains copropriétaires signalent quelques manquements sur les prestations actuelles.

En cas de soucis, les propriétaires sont invités à contacter le syndic afin de prendre contact avec le nettoyeur.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à la majorité de maintenir la situation actuelle.  
Vote contre : Mr FERNANDEZ-MARTINEZ (29), Mr KOUMAI (39, Mme VAN APELDOORM (39).  
Abstention : Mr HORMAN (39)

#### **9. Adaptation des statuts.**

À l'initiative de la ministre, les partis de la majorité ont décidé d'approuver une modification de loi reportant cette obligation au 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Avec cette proposition de loi qui a été déposée, du temps supplémentaire est d'ores et déjà dégagé pour faire la clarté. En outre, des dispositions seront enfin prises pour éviter à de nombreuses copropriétés d'être confrontées à des coûts élevés.

#### **10. Règlement d'Ordre Intérieur.**

##### **a. Occupation des appartements et accès.**

Il est demandé aux copropriétaires bailleurs de bien vouloir communiquer au syndic l'ensemble des coordonnées des locataires afin de pouvoir les contacter en urgence (exemple : fuite d'eau).

##### **b. Utilisation de la cour arrière (accès).**

Il est rappelé que la cour ne peut servir de décharge pour divers objets encombrants.

Chaque occupant peut prendre contact avec BRUXELLES-PROPRETE afin de faire évacuer gratuitement les déchets.

Le syndic procédera à une dernière évacuation des déchets aux frais des immeubles 22 et 24.

L'accès à la cour sera également limité.

#### **11. Budget 2013-2014.**

##### **a. Budget ordinaire.**

Sur base des documents transmis, le budget ordinaire devrait être de l'ordre de 38.000 € hors travaux. L'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité sur le budget estimatif de 38.000 € pour le prochain exercice.

##### **b. Budget extraordinaire.**

Le fonds de réserve représente la somme de 55.546,57 € au 30/09/2013.

Suite aux décisions prises, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés par le fonds de réserve.

« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h25.

Président de l'assemblée

Secrétaire de l'assemblée

Copropriétaires / Mandataires