

Association des copropriétaires
HOOVER H
avenue Herbert Hoover 59
1030 Bruxelles
BCE : 0850 097 706



c/o Lamy Belgium S.A.
Agence Woluwe
Av. Jaques Brel, 36
B-1200 BRUXELLES
BCE : BE 0430.800.556

Par pli ordinaire

Bruxelles, le 25/04/2017

Monsieur
AFSAR M.
av. de Mars 73 / 5
1030 BRUXELLES
Belgique

Madame, Monsieur,

ASSEMBLEE GENERALE - CONVOCATION

Nous vous invitons à assister à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'Association des Copropriétaires de la Résidence HOOVER H, sise avenue Herbert Hoover, 59 à 1030 Bruxelles,

qui se tiendra le 11.05.2017 à 18h30

en la salle de l'Hôtel Reyers – sis Bd A. REYERS 40 à 1030 Bruxelles

en vue de débattre sur l'ordre du jour annexé à la présente convocation.

Afin de ne pas retarder l'ouverture de la séance, nous vous invitons à vous présenter au bureau de l'assemblée à partir de **18h15 heures**, muni de la présente lettre de convocation, pour y signer la liste de présences.

Si l'identité figurant sur la présente convocation devait différer de la vôtre, auriez-vous l'obligeance de vous munir d'une lettre de votre Notaire attestant de votre qualité de propriétaire, ou encore d'une copie de votre titre de propriété.

Si le quorum de présences n'est pas atteint, la loi nous contraint à convoquer une seconde séance de l'assemblée générale, ce qui entraîne à la fois des frais importants et une perte de temps regrettable.¹

Aussi, si vous ne pouvez assister personnellement à la réunion, ayez l'obligeance de remettre la procuration (cfr. verso), dûment complétée et signée, directement à votre mandataire (pas à l'adresse de notre bureau) afin que ce dernier puisse se conformer aux règles à respecter en matière d'acceptation de procurations.

Depuis le 1^{er} septembre 2010 diverses obligations légales, relatives aux assemblées générales, sont d'application. Pour votre bonne information, nous rappelons, sur la procuration, les principaux articles de loi régissant les assemblées générales, dont l'article 577-6 § 7 qui traite spécifiquement des procurations.

Votre gestionnaire ne disposera pas de tous les dossiers en séance. Aussi, si vous désirez formuler des questions concernant les décomptes de charges, nous vous invitons à les lui communiquer au plus tard 5 jours avant la tenue de la réunion. De même, les copropriétaires, qui souhaiteraient poser leur candidature comme président de séance, secrétaire de séance, membre du conseil de copropriété ou encore commissaire aux comptes, sont priés de nous en aviser par écrit, dans ce même délai de 5 jours, afin que nous puissions en tenir compte lors de la présentation de ces points.

Nous vous invitons à prendre connaissance de l'ordre du jour commenté et du contenu des documents ci-annexés, lesquels ont pour objet de vous informer à propos de différents points inscrits à l'ordre du jour. La durée des exposés en séance pourra ainsi être limitée, de manière à disposer du temps nécessaire au traitement des questions éventuelles².

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

CAROLINE OLIVIER

APPAERTS Linda
linda.appaerts@lamy-belgium.be

¹ Suivant la loi du 20/06/2010 les frais administratifs afférents à la convocation à l'AG sont à charge de l'ACP.

² Tout autre document relatif aux points inscrits à l'ordre du jour peut être consulté en nos bureaux, après prise de rendez-vous.

Association des copropriétaires
HOOVER H
avenue Herbert Hoover 59
1030 Bruxelles
BCE : 0850 097 706



c/o Lamy Belgium S.A.
Agence Woluwe
Av. Jaques Brel, 36
B-1200 BRUXELLES
BCE : BE 0430.800.556

ASSEMBLEE GENERALE DU (cfr. recto) **PROCURATION**

(Afin d'éviter tout risque de non recevabilité de cette procuration, prière de prendre connaissance des articles de lois, consignés ci-dessous)

Je/nous soussigné(ons) **Monsieur AFSAR M.**, propriétaires(s) du/des bien(s) référencé(s) **24**, possédant **57** quotités des parties communes, désigne(ons) comme mandataire :

[S'il s'agit d'une personne morale, il faut ajouter l'identité et le titre de son/ses représentant(s)]

Mr / Mme _____

(Le nom du porteur de la procuration doit obligatoirement être inscrit par le mandant)

à l'effet :

- d'assister à l'assemblée générale des copropriétaires évoquée ci-avant ;
- de me/nous représenter et d'exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer ;
- de prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes ;
- de signer tout document d'administration qui serait nécessaire.

Fait à _____, le _____ (*) Signature du/des mandant(s) : _____ (*)

(*) Compléter, dater et signer

Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art. 577-6 § 1er : Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privé est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Art. 577-6 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire. L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes.

Art. 577-6 § 6 : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Article 577-6-§ 7 :

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée

générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Art. 577-6 § 8 : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Art. 577-6 § 9 : Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Art. 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.

Association des copropriétaires
de la résidence
HERBERT HOOVER
Av H.Hoover 59 - Av des Cerisiers 83
1030 - BRUXELLES
N° BCE : 0850 097 706



C/O Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES
N° BCE : 0430 800 556

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11.05.2017 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion tenue le 10.04.2017.

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

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

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

1. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice

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.

Tout comme nous le faisons pour le marché de l'énergie, nous avons instruit, depuis plusieurs mois, une consultation du marché des assurances en vue de pouvoir offrir aux copropriétés que nous gérons les meilleures couvertures possibles au meilleur tarif en concertation avec votre conseil de copropriété. Le contrat a donc été confié à la compagnie ELITIS par l'intermédiaire du courtier WILINK.

Copie de la police d'assurance sera adressée à tous les copropriétaires dès qu'elle sera disponible.

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

Les actions en justice suivantes sont en cours :

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
I Homes+ / Aloft / Ewelina LESZCZAK	7 305.47 €	Jugement reçu et intervention en saisie pratiquée chez le Notaire Indekeu
		Sans réponse volontaire après le 24.04
		l'ACP lancera l'exécution forcée et nous saisissons alors l'immeuble
TOTAL	7 305.47	

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	71 100.00	61 582.81	-9 517.19
Frais "propriétaires" svt l'usage	34 500.00	25 331.28	-9 168.72
TOTAL	105 600.00	86 914.09	-18 685.91

Les variations dans la consommation et prix du mazout sont les suivantes :

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Gasoil 2016	32994 litres	pour € 14362,54	soit pu € 0,43
Gasoil 2015	44895 litres	pour € 24131,78	soit pu € 0,54
Gasoil 2014	36625 litres	pour € 25047,43	soit pu € 0,68
Gasoil 2013	52072 litres	pour € 42769,23	soit pu € 0,82
Gasoil 2012	50556 litres	pour € 42366,08	soit pu € 0,83

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 :

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"		
2 000 01 Frais & travaux divers		8 672.30
Remplacement amorce terrasse	2 469.80	
Pose d'un dégraisseur sur colonne	2 920.30	
Supplément couvres-murs en toiture	1 505.20	
Réparation fissure à hauteur du 5ème étage	1 777.00	
2 000 11 Honoraires autres		2 383.17
Dossier cx I Homes+/Aloft...	1 956.64	
Consultation statuts	426.53	
TOTAL		11 055.47

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

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 :

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 01 Travaux divers		77 141.50
Travaux de rénovation de la terrasse 5ème étage	19 610.00	
Travaux de rénovation de la toiture	45 442.20	
Remplacement décharge cuisines 1	12 089.30	
3 600 TRAVAUX ISOLATION CHAUFFAGE SVT AG		5 967.80
TOTAL		83 109.30

- Remplacement seconde décharge des cuisines**

La première décharge avait été remplacée au début de l'année 2016.

L'Assemblée générale de 2016 avait voté le remplacement de la colonne suivante càd celle de l'angle au-dessus de la banque.

Eu égard aux finances et contentieux en cours mais également au fait qu'il n'y a aucun signe d'urgence à ce jour, ce travail a été tenu en suspens en accord avec le Conseil de Copropriété.

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	42 497.43
Apports sur l'exercice	
Intérêts et divers	502.94
Apport fonds de réserve	33 500.11
Apport financement des travaux	27 135.94
Total des apports	61 138.99
Travaux de rénovation de la terrasse 5ème étage	19 610.00
Travaux isolation en chaufferie	5 967.80
Travaux de rénovation de la toiture	45 442.20
Total des prélèvements sur l'exercice	71 020.00
Solde à la clôture de l'exercice	32 616.42

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.01.2016 au 31.12.2016)**4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

L'Assemblée Générale de 2016 avait nommé Mr GOFFIN comme commissaire aux comptes.

Par son mail du 20.04.2017, Mr GOFFIN a fait savoir au syndic :

« Ma fille étant à l'étranger, elle ne sera pas en mesure de faire l'audit comme elle s'était engagée lors de la dernière AG. Je vous prie donc de trouver une autre personne. »

Le contrôle n'a donc à ce stade pas encore été opéré et des démarches sont en cours avec l'accord du Conseil de Copropriété, pour voir de quelle manière et par qui les comptes de l'exercice 2016 seront contrôlés.

4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue**5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

Article 577-7 § 1^{er} 1° c) ou 577-8/1 : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce

conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des ¾ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

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

6.3. Si pas de candidat au point précédent, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de ¾

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

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

6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°) – Majorité de 3/4

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

Article 577-8 § 4 13° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1°, d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

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

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 25.000 €.

6.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwé – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

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

7.1. 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	Nouvelle chaudière ou brûleur Contrôle périodique	Attirer l'attention des installateurs et bureaux d'études concernés
3. le dimensionnement des chaudières en puissance calorifique	Nouvelle chaudière	Méthode libre pour l'instant
8. le calorifugeage des conduits et	Nouvelle chaudière ou partie	Situation existantes

accessoires	neuve de tuyauterie	= calorifuge des tuyaux dans zones non chauffées + sur accessoires
9. le partitionnement de la distribution de chaleur et d'air	Partie neuve du circuit	Contenu voir présentation détaillée
10. la régulation du système de chauffage	Nouvelle chaudière ou nouvelle régulation	Contenu voir présentation détaillée
11. la tenue d'un carnet de bord	OBLIGATOIRE	Contenu voir présentation détaillée
12. le comptage énergétique sur les chaudières	OBLIGATOIRE + de 100 kW	Compteur combustible <500kW Ajout intégrateur sur eau ≥ 500kW
13. le comptage électrique sur les ventilateurs	OBLIGATOIRE + de 10.000 m³/h	et contenant élément de chauffage à eau chaude
14. la récupération de chaleur sur l'air extrait	Nouvelle centrale d'air + 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	Nouvelle centrale d'air + 5.000 m³/h air neuf 2500 h /an	Contenu voir présentation détaillée
16. la tenue d'une comptabilité énergétique	OBLIGATOIRE	Contenu voir présentation détaillée

8. REMARQUES IMPORTANTES

CARNET DE BORD	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.								
MISE EN CONFORMITE	Délai 5 MOIS (+ 7 mois si justificatif pour orifices de combustion et ventilation)								
AMENDES	Jusqu'à 25.000,00 €								
DIAGNOSTIC	<table> <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.

Le syndic a donc fait réaliser cet inventaire dans le courant de l'exercice 2015 mais une mise à jour annuelle est obligatoire.

7.3. Information sur l'Arrêté Royal du 10/12/2012 modifiant l'Arrêté Royal du 09/03/2003 relatif à la sécurité des ascenseurs (publié au Moniteur belge le 19/12/2012)

Il est apparu que l'application de la réglementation actuelle (AR du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs, modifié par les AR du 17 mars et 13 mai 2005) pose des problèmes spécifiques, en particulier :

- la méthode d'analyse de risques la plus fréquemment utilisée n'est pas toujours adaptée pour apprécier les différentes possibilités techniques en vue de la sécurisation des ascenseurs, notamment pour les ascenseurs anciens (p.ex. accès aux parties mobiles);
- de ce fait, il est souvent opté pour des solutions standard dont la charge financière n'est pas proportionnelle aux risques, qui vont au détriment du respect de la valeur architecturale du bâtiment ou qui réduisent l'accès des personnes à mobilité réduite aux ascenseurs auxquels elles ont accès actuellement ;
- la réalisation de la modernisation en deux phases de travaux (prévues actuellement pour au plus tard 2013 et 2018) génère des problèmes pratiques qui peuvent être réduits en effectuant toutes les adaptations nécessaires à un ascenseur en une seule fois.

Par conséquent, il est jugé opportun d'échelonner la modernisation des ascenseurs dans le temps, en commençant par les ascenseurs les plus faciles à moderniser et en donnant le temps au secteur de développer des solutions alternatives pour les anciens ascenseurs en prenant en compte l'état de l'art.

Le nouvel Arrêté royal du 10 décembre 2012, introduit les changements ou clarifications suivants pour tous les ascenseurs :

- L'analyse de risques des ascenseurs devra être réalisée au plus tard tous les quinze ans (actuellement tous les dix ans).
- Le gestionnaire de l'ascenseur fait effectuer les modernisations nécessaires par une entreprise de modernisation dans les trois ans qui suivent l'analyse de risques.
- L'entreprise de modernisation propose au préalable au gestionnaire différentes solutions techniques afin de remédier aux risques constatés. L'entreprise de modernisation mentionne le prix, les avantages et les inconvénients des différentes solutions proposées. Celles-ci, ainsi que les adaptations techniques qui s'ensuivent, ne peuvent compromettre l'accessibilité de l'ascenseur pour les personnes à mobilité réduite.
- Toutes les mesures de sécurité, décrites dans l'annexe I de l'arrêté royal du 9 mars 2003, restent inchangées dans leur contenu technique et sont regroupées (on ne distingue plus les mesures « minimales » des mesures « supplémentaires ») ; cela n'empêche pas d'adopter des mesures garantissant un niveau de sécurité équivalent adapté à l'ascenseur et à ses utilisateurs.
- Le phasage des travaux de modernisation est supprimé ; une date unique est déterminée pour l'ensemble des mesures de sécurité, qu'il s'agisse du placement d'un rideau de sécurité électronique et du verrouillage positif des portes, ou des autres mesures.
- Le délai de modernisation d'un ascenseur conformément aux aspects de sécurité est déterminé en fonction de l'année de sa mise en service :

Date de mise en service	Date de 1 ^{ère} modernisation
A partir du 1 ^{er} avril 1984	Au plus tard le 31 décembre 2014
Entre le 1 ^{er} janvier 1958 et le 31 mars 1984	Au plus tard le 31 décembre 2016
Avant le 1 ^{er} janvier 1958	Au plus tard le 31 décembre 2022

- Les exigences pour l'entretien et l'inspection des ascenseurs sont inchangées, hormis la réduction de la fréquence d'inspection préventive pour les ascenseurs privés installés dans une habitation unifamiliale.

Indépendamment des travaux de modernisation, à faire contrôler par le SECT qui a effectué l'analyse de risques, le gestionnaire de l'ascenseur reste responsable de sa mise à disposition. Il doit veiller à ce que l'ascenseur ne présente pas de danger pour la sécurité des utilisateurs en cas d'usage raisonnablement prévisible.

En parallèle avec la modification de la réglementation, les documents utiles et des brochures seront développés pour mieux guider les gestionnaires, les entreprises de modernisation et les organismes de contrôle dans son application correcte.

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

8.1. Mise en conformité des ascenseurs – Majorité de ¾

La plus grosse partie des travaux de mise en conformité des deux appareils avait été réalisée par LIFT INC en 2012.

Restait à faire pour la date limite du 31.12.2016, les travaux au niveau des serrures positives et de la conformité de l'éclairage palier devant la porte cabine.

Devis a été demandé à LIFT et représente € 4515 HTVA par ascenseur soit € 9571.80 TVAC.
 Un devis comparatifs sera demandé.
 Il est proposé de financer ces travaux via les charges ordinaires du 30.06, 30.09 et 31.12 soit € 3190 dans chaque décompte.

8.2. 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 - information

Le projet rédigé par Me DIELIS figurait en annexe de la convocation à l'AG de 2016 et a été approuvé.
 Ce nouvel acte de base devait être transcrit par un Notaire et communiqué en version enregistrée à tous les copropriétaires.
 Ce dossier a été tenu en suspens dans la mesure où un nouveau projet de loi va encore modifier les actes de base...

8.3. Préfinancement des travaux de rénovation des façades et de la seconde terrasse-toiture du 5^{ème} étage - information

Les façades étant endommagées et présentant des fissures qu'il ne faudrait pas laisser trop longtemps s'aggraver, la dernière assemblée générale avant décodé de préfinancer ces travaux par un appel annuel de € 20.000 pour les travaux façades (sans affectation précise de façade avant ou arrière).
 Pour mémoire un devis a été demandé et obtenu de VIMAR et représentait € 64526 HTVA (+ € 6615 HTVA pour les joints de resserrage châssis indispensables) pour les façades extérieures.

D'autre part la terrasse de l'appartement de Mme OSLET étant aussi ancienne que celle de l'appartement de Mr et Mme JEAN-LEBEAU ayant provoqué le gros sinistre dégâts des eaux chez Mme MORAN, il est utile de penser à prévoir sa rénovation prochainement, même si aucune infiltration n'a encore été signalée

Il est donc précisé que le préfinancement en cours concerne donc les façades ou cette terrasse du 5^{ème} étage étant entendu que l'étanchéité d'une terrasse serait prioritaire sur l'esthétique des façades.

8.4. Rénovation dallages des entrées - information

Pour mémoire ces travaux ont été refusés en assemblée générale 2015 mais ont été préfinancés avec le fonds de réserve jusqu'au 31.03.2017 suivant décision assemblée générale 2015.
 Cependant ces travaux n'étant pas jugés prioritaires avec le Conseil de Copropriété, ils ne sont pas encore soumis au vote de l'assemblée générale.

8.5. Remplacement colonne de décharges des cuisines Phase II Rotonde Cerisiers - information

La première décharge avait été remplacée au début de l'année 2016.
 L'Assemblée générale de 2016 avait voté le remplacement de la colonne suivante càd celle de l'angle au-dessus de la banque.
 Eu égard aux finances et contentieux en cours mais également au fait qu'il n'y a aucun signe d'urgence à ce jour, ce travail a été tenu en suspens en accord avec le Conseil de Copropriété.

9. Administration et comptabilité : mises au point

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

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

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

1. LE PRINCIPE

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

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

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

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

2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 30 jours à compter de la date d'émission.

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

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

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

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

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

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

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

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

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

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

10. Ordre intérieur (rappel)

10.1. Respect du ROI par les locataires de l'appartement de Mme SALHADIN

Le syndic précise que dans la mesure où l'occupant du 2^{ème} étage provoque toujours des nuisances importantes de bruit et vu le manque de collaboration de la propriétaire de l'appartement, il sera possible de faire application du mandat donné par l'assemblée générale de 2016 d'agir au besoin en justice.

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 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

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

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

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

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

12.1. Demande de Mr GOFFIN - Réparation de la terrasse du 1^{er} étage droit suite à des travaux exécutés par le syndic dû à une fuite – Majorité des 3/4

Des carrelages ont été démontés sur 1m² lors des travaux de réfection de l'évacuation des eaux provoquant

des dommages dans la banque. Mr GOFFIN a annoncé lors de l'AG qu'il ne désirait pas de carrelage même légèrement différent. Ceux de la terrasse du 5^{ème} venaient d'être évacués (fort abîmés par ailleurs) et personne n'a retrouvé des carrelages identiques malgré de nombreuses recherches...

Le syndic précise que Mr GOFFIN a dès lors exigé une réfection complète de la terrasse aux coûts de la copropriété.

Renseignements juridiques pris en accord avec le Conseil de Copropriété une dévaluation financière lui a été proposée et le syndic a proposé à Mr GOFFIN de chiffrer le préjudice et la moins-value mais ce dernier conteste cette analyse.

Le dossier est donc au point mort.

13. Comptabilité du nouvel exercice

13.1. 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
Fournisseurs antérieurs à la Gestion LAMY	11 507.41
Solde créditeurs sur dossiers sinistres antérieurs	-3 531.29
TOTAL	7 976.12

Résolution soumise au vote de l'AG : prélèvement du montant de la/des créance(s) irrécouvrable(s) via amortissement en 3 années via les charges trimestrielles

Projection du coût de ces travaux par taille d'appartement			
Montant total TVAC	7 976.12 €	Total des quotités	996
Montant total TVAC / trimestre pendant 3 ans			664.68 €

Quotités	Q-P
57	38.04
21	14.01
51	34.03
55	36.70
41	27.36
50	33.37
98	65.40
42	28.03
6	4.00
46	30.70
36	24.02
25	16.68
41	27.36
56	37.37
26	17.35
30	20.02
35	23.36

13.2. 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.

Pour mémoire, l'assemblée générale de 2015 avait décidé d'une alimentation de minimum **18.500 €** pour l'exercice 2016 et jusqu' 31.03.2017. Ce dernier appel a donc été réalisé dans les charges du premier trimestre 2017.

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 38.500 €

13.3.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 sauf en ce qui concerne la mise en conformité des ascenseurs.

Comme précisé au point 8.1 supra, il est proposé de financer les travaux de mise en conformité des ascenseurs via les charges ordinaires du 30.06, 30.09 et 31.12 soit € 3190 dans chaque décompte.

13.4. 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°)

13.4.1. 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.

Etabli le 25/04/2017

Linda APPAERTS
Administrateur Gestionnaire
Lamy Belgium sa

Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55

RECAPITULATIF DES DÉPENSES DES PÉRIODES ÉCOULÉES ET BUDGET 2017

POSTE	2015	2016	Différence	Budget 2017
Frais de conciergerie	19 493.73 €	19 654.44 €	160.71 €	20 000.00 €
Dépenses courantes	5 051.79 €	3 691.48 €	-1 360.31 €	4 500.00 €
Frais ascenseurs	2 812.87 €	3 393.68 €	580.81 €	3 000.00 €
Honoraires	7 512.84 €	7 596.96 €	84.12 €	7 650.00 €
Frais garages	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Frais jardins	450.00 €	450.00 €	0.00 €	450.00 €
Frais chauffage et eau	23 707.65 €	21 242.89 €	-2 464.76 €	26 500.00 €
Frais eau chaude	4 265.51 €	5 553.36 €	1 287.85 €	5 500.00 €
Sous-total frais entretien / Cons.	63 294.39 €	61 582.81 €	-1 711.58 €	67 600.00 €
Entretien et réparation	12 549.31 €	13 970.09 €	1 420.78 €	5 000.00 €
Gros travaux immobiliers	32 634.03 €	77 141.50 €	44 507.47 €	22 000.00 €
Frais immobiliers ascenseurs	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Frais immobiliers garages	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Frais immobiliers chauffage	0.00 €	5 967.80 €	5 967.80 €	0.00 €
Assurance	5 595.74 €	5 740.41 €	144.67 €	5 900.00 €
Sinistres (franchises+non. Indemn.)	460.02 €	2 093.41 €	1 633.39 €	2 000.00 €
Autres	2 276.48 €	3 438.07 €	1 161.59 €	2 500.00 €
Sous-total frais immobiliers	53 515.58 €	108 351.28 €	54 835.70 €	37 400.00 €
Intervention fonds de réserve	20 634.03 €	83 020.00 €		
TOTAL	96 175.94 €	86 914.09 €	53 124.12 €	105 000.00 €

