

Bruxelles, le 18/03/2018

MANAGIMM

Chemin des Deux Maisons 71/5

1200 Woluwe-Saint-Lambert

Objet: Requête révocation convocation AG 'ACP Brabançonne' 28 mars 2018.

Madame, Monsieur,

Nous avons constaté une longue liste de violations graves dans plusieurs points à l'Ordre du jour de l'Assemblée Générale Statutaire de l'ACP Brabançonne prévue pour le 28 mars 2018 :

I. Date de convocation

Tout d'abord la date choisie ne respecte pas la règle de convocation prévue par le règlement de copropriété. Celle-ci statue que l'AG statutaire se tienne le premier jeudi du mois de mars.

Le règlement de copropriété a été amendé lors de l'AG statutaires du 2015 qui fixe la période pour la convocation. Néanmoins pour ce que le changement soit effective, un acte notarié se rend nécessaire. Autrement il ne peut pas être opposé à tous copropriétaires qui ont acheté après. N'étant pas raisonnable prévoir règles de convocation des AGs différentes selon la date d'achat du bien, l'amendement n'est pas valide.

Toutefois, l'AG 2015 a fixé l'obligation pour le syndic de tenir compte des congés scolaires. MANAGIMM a délibérément décidé de ne pas le respecter, afin d'empêcher la participation d'un groupe de propriétaires à l'AG, comme bien mis en évidence par l'échange dans contenu dans le ticket MANAGIMM (#18357).

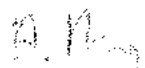
Le 28 mars 2018 tombe dans le congé scolaire des écoles européennes à Bruxelles. Le système scolaire européen est fortement présent sur le territoire bruxellois et est fréquenté par milliers d'enfants. Sa logistique est gérée directement par les autorités belges. Le décalage avec les congés belges a origine dans requêtes des autorités nationales intéressés à éviter des excès de congestion de trafic.

~~Le syndic de fixer l'AG statutaire, celle qui se tiens une fois par an, le mercredi qui immédiatement précède la~~
Paque, autre à faire preuve de manifeste mauvaise foi, va contre le moindre bon sens logique. Surtout dans le cadre d'une copropriété située à quelques centaines de mètres du quartier général de l'Union Européenne.

La mauvaise foi du syndic, et donc son inadéquation flagrante à continuer sa mission, est confirmée du fait que les AG statutaires qui ont suivi la décision de 2015 ont eu lieu respectivement le 03/03/2016 et le 07/03/2017.

II. Jugement ACP/Maurino

L'appel de l'ACP a été rejeté en janvier 2018. Contrairement à ce qui est prévu par le Code Civil, aucune trace de ce jugement est présente dans l'Ordre du jour, a dépit du fait que la décision soit lourde de conséquence et de décisions à prendre par l'ACP. Notamment :



- Décompte de toutes dépenses soutenues par l'ACP à partir de 2011 dans le cadre du projet Garages.
- Transfer aux frais Bloc Garages de ces charges abusivement, comme confirmé par le Tribunal, affectées aux frais généraux depuis 2011.
- Décompte détaillé des gaspillages d'argent des copropriétaires et du contribuable, générés par la décision à 51% du Logement Bruxellois de lancer un recours sans la moindre fondée.
- Exonération des propriétaires gagnants des charges légaux comme prévu par le Code Civil.
- Manque de toute indications des actions que l'ACP entend prendre afin d'appliquer l'art 62 de l'Acte de Base du 27/07/1955 « Article soixante-deux. - Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation. »

Le copropriétaire majoritaire Logement Bruxellois (ex-LOREBRU) s'est abusivement emparé de la gestion du Projet Garage entre 2011 et 2014, a arbitrairement désigné l'architecte *Fontenelle*, lui a commandé 550 heures de travail, enfin l'a licencié. Le tout sans l'autorisation de l'AG. Il a choisi, en 2014, la plus envahissante et mégalomane des solution (quasiment 4.000.000,00 EUR) pour les Garages, sur les 4 solutions proposées par *l'Association Momentanée Fabian Fontenelle sprl et JZH Partners*. Encore, un fois, sans consulter l'AG. Cela a engendré pertes par déceins de milliers d'euro à l'ACP et deux condamnations en Tribunal.

Aucune indication n'est donnée sur les actions que l'ACP entend entreprendre envers le sujet en question et les deux syndics, REGIMO et MANAGIMM, qui leur ont consenti cela.

III. Point 12 : « dossier parking »

Le but est celui d'« établir un relevé détaillé des éléments contaminés et détériorés qui composent les garages ». Il s'agit, comme confirmé par les deux jugements, dont en tout évidence la gérance n'a pas aucune intention d'en tenir compte, de parties spéciales du Bloc Garage. De ce fait il n'y aucune clé de répartition à établir ici. Tout délibération concernant ces parties est d'exclusive pertinence des propriétaires du Bloc Garages.

En autres mots, nous ne nous opposons pas au travaux/études/expertises sur les Garages en tant que tels. Nous nous opposons à leur affectation aux charges communes générales. Celle-ci est une violation flagrante des décisions du Tribunal qui ne restera pas sans suite.

L'Ordre du jour parle d'affectation du cout « d'un premier temps » au fond de réserve commun. Cela n'est qu'une astuce manifeste. Depuis 2011 toutes les frais relatifs aux travaux Garages sont « temporairement » affectées aux charges générales.

Autres importants éléments d'irrégularité concernant ce point :

- Aucune indication n'est donnée, contrairement aux autres points, sur le sujet qui l'a introduit à l'Ordre du jour. De ce fait le Syndic est à considérer comme son auteur.

- Il n'y a pas de mis en concurrence, requis élémentaire de bonne gestion, chef au Syndic.
- La majorité simple n'est pas suffisante pour l'approbation de décisions relatives aux travaux.

IV. Autres irrégularités flagrantes

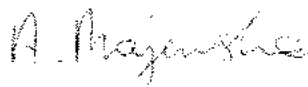
- Au point 14 l'on propose d'amender le Règlement de d'ordre intérieur. Aucune indication est fournie sur le contenu d'édits amendements.
- L'admissibilité du point 13 «Zen Car» est fortement questionnable. Son approbation changerait la destination du bien, en le faisant une activité commerciale ouverte à tout public, avec des failles de sécurité importants. D'ailleurs, en s'agissant de travaux, une majorité qualifiée est demandée.
- Bien que les points 15, 16 et 18 soient relative à des travaux, le quorum indiqué est « majorité simple » pour le choix de la société.
- Aux points 15, 16 et 18 aucune mise en concurrence a été prévue. Le choix de la société est délégué à la gérance, sans transparence.
- Aux points 15, 16 et 18 aucune indication est donnée par rapport à l'identité de la société à choisir.

En générale, nous jugeons le fait de ne pas indiquer correctement les quorums demandés comme l'énième acte de mauvaise foi à laquelle MANAGIMM nous a habitués. On s'est vu obligé à réitérer ce grief plusieurs fois par moyenne de lettre recommandée A/R restées, comme d'habitude, sans suite.

L'on est bien au courant du fait, vue la présence d'un propriétaire majoritaire, qu'un vote classifié à « majorité absolue » est une décision dont les copropriétaires n'ont pas de voix en chapitre. Le fait de donner fausse indication reste une forme grave de manipulation du vote qui décourage la participation aux AGs.

En vue de tous cela, j'estime les irrégularités dans la convocation trop épandues pour être réparables. Pour autant je vous demande d'annuler la convocation et d'apporter les corrections nécessaires avant de reconvoquer l'Assemblée Générale.

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



Alicja Majewska

Avenue de la Brabançonne 80-A/42

1000 Bruxelles

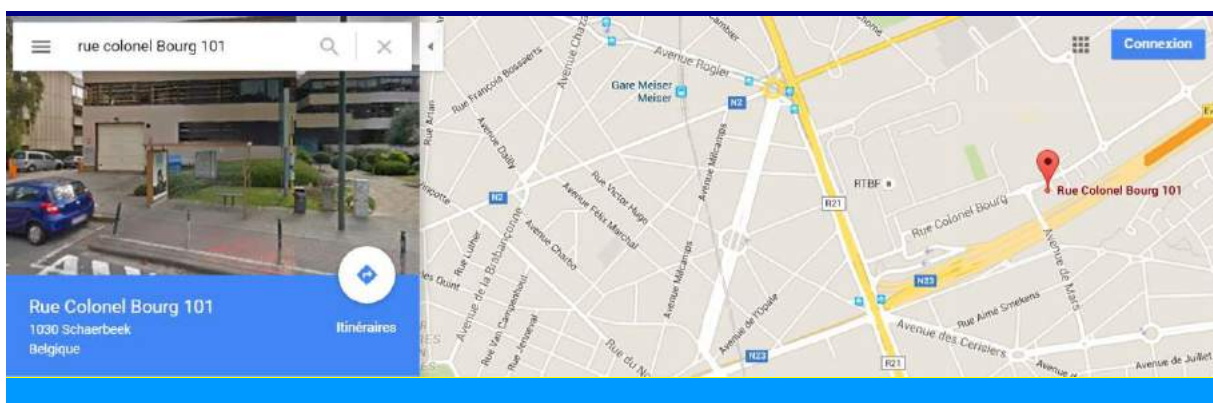
**CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE ACP BRABANCONNE
OPROEPING ALGEMENE VERGADERING VME BRABANCONNE**
2^{ème} SEANCE – 2^{de}e ZITTING
16 avril 2018 / 16 april 2018
N° Entr./Ondern. nr 0850.083.452

Chers Copropriétaires,
Beste Mede-eigenaren,

Vu le manque de propriétaires présents pour atteindre le quorum requis, l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence précitée n'a pas pu être tenue en date du 28.03.2018. Nous vous signalons que cette assemblée est reconvoquée le **16 avril 2017** dans nos bureaux situés Rue Colonel Bourg 101 à 1030 Bruxelles, **de 18h00 à 21h30**.
*De jaarlijkse algemene vergadering der mede-eigenaars van bovenvermelde residentie ging niet door op de voorziene datum van 28.03.2018 omdat het vereiste quorum niet bereikt werd door gebrek aan aanwezige eigenare. Daarom wordt deze vergadering opnieuw bijeengeroepen, wat bijkomende kosten veroorzaakt, op **16 april 2017** in onze kantoren gelegen Kolonel Bourgstraat 101 te 1030 Brussel **van 18u00 tot 21u30**.*

Le syndic se tiendra à la disposition des propriétaires dès 17h45 pour la signature de la liste des présences.

De syndicus zal ter beschikking zijn van de eigenaars vanaf 17u45 om de aanwezigheidslijst te tekenen.



Bus 21 – 79 – 80

Trams (Diamant) 7 – 25

proche de la RTBF/VRT

Un parking gratuit est disponible à l'arrière du bâtiment.
Een gratis parking is te uwer beschikking achteraan het gebouw.

Managimm sprl

Chemin des deux maisons 71, boîte 5, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

T +32 (0) 2 771 01 95 F +32 (0) 2 771 00 15

www.managimm.com

IPI/BIV 500243 / AXA 730.390.160

Entreprise n°0824.013.713

Tous les documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour peuvent être consultés en nos bureaux entre 9h00 et 12h00 tous les jours de la semaine sur simple rendez-vous ou sur notre site Internet www.managimm.com (login BRA, password BRA800).

Alle documenten ivm de punten van de dagorde kunnen worden geraadpleegd in onze kantoren tussen 9u00 en 12u00 elke dag van de week op gewone afspraak of op onze website www.managimm.com (login BRA, password BRA800)

L'ordre du jour / Dagorde :

- 1) Vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.
Aanwezigen en volmachten, bepaling quorum, geldigheid van de Vergadering.
- 2) Désignation du Président de séance, d'un scrutateur et d'un secrétaire.
Aanduiding Voorzitter van de vergadering, bijzitter en secretaris.
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes – Approbation des comptes exercice 2017 - vote (majorité absolue)
Rapport Commissaris der rekeningen – Goedkeuring rekeningen boekjaar 2017 - stemming (volstreckte meerderheid)
- 4) Décharge au commissaire aux comptes – vote (majorité absolue)
Kwijting Commissaris der Rekeningen – stemming (volstreckte meerderheid)
- 5) Rapport du Conseil de Copropriété – décharge au CDC - vote (majorité absolue)
Rapport raad van Mede-eigendom – kwijting RVM – stemming (volstreckte meerderheid)
- 6) Information à propos des actions intentées par ou contre l'ACP (art.577-9 CC).
Informatie over procedures van of tegen VME (art.577-9 BW).
- 7) Evaluation des contrats – rapport d'activité du syndic - décharge au syndic – vote (majorité absolue)
Evaluatie contracten – activiteitenrapport Syndicus – kwijting Syndicus – stemming (volstreckte meerderheid)

8) Budget 2018 :

8.1 Présentation du budget 2018 - proposition de maintenir les appels trimestriels de 120.000 € – vote (majorité absolue)
Voorstelling budget 2018 – voorstel om de trimestriële fondsoptvragingen ter hoogte van 120.000 € te behouden – stemming (volstreckte meerderheid)

8.2 Fonds de réserve : En prévision des différents travaux à court et moyen terme et pour éviter tout litige, le syndic propose de scinder les fonds de réserve comme suit:

Reservefonds : rekening houdend met de verschillende werken op korte en middellange termijn en om elke procesvoering te vermijden, stelt de syndicus voor om het reservefonds op te splitsen als volgt:

Fonds de réserve actuel 757.613,02 € pour 100.000 quotités
Huidige reservefonds 757.613,02 € voor 100.000 aandelen

Proposition d'attribution / Voorstel toewijzingen :

Fonds de réserve Général	200.000,00 €	100000	quotités /aandelen
<i>Algemene Reservefonds</i>			
Fonds de Réserve Garages	60.166,44 €	10790	quotités/aandelen
<i>Reservefonds Garages</i>			
Bloc A	165.527,42 €	29685	quotités /aandelen
Bloc B	164.479,11 €	29497	quotités /aandelen
Bloc C	167.440,04 €	30028	Quotités/aandelen
Tota(a)l Bloc A-B-C	497.446,58 €	89210	quotités /aandelen

Nouveaux appels pour fonds de réserve (maintien de 15.000€/trimestre)

Nieuwe fondsopvragingen voor het reservefonds (behoud van 15.000€/trimester)

	Par trimestre <i>Per trimester</i>	Année 2018 <i>Jaar 2018</i>
Garages	1.618,50 €	6.474,00 €
Bloc A	4.452,75 €	17.811,00 €
Bloc B	4.424,55 €	17.698,20 €
Bloc C	4.504,20 €	18.016,80 €
Tota(a)l Bloc A-B-C	15.000,00 €	60.000,00 €

Continuer d'affecter sur le fonds de réserve général, les loyers perçus pour les anciennes loges de conciergerie.

Behoud om de ontvangen huurgelden van de oude conciërge-appartementen aan het algemene reservefonds toe te wijden.

Vote (majorité absolue)/ *Stemming (volstrekke meerderheid)*

8.3 Si le point 8.2 n'est pas approuvé, maintien du fonds de réserve existant et continuer d'y affecter les loyers perçus, pour les anciennes loges de conciergerie. Maintien des appels de provisions trimestriel de 15.000 € – vote (majorité absolue)
Als het punt 8.2 niet goedgekeurd wordt, behoud bestaande reservefonds en behoud toewijding van ontvangen huurgelden van de oude conciërge-appartementen aan bestaande reservefonds.

Behoud trimestriële fondsopvragingen van 15.000 € - stemming (volstrekke meerderheid)

8.4 Point soumis par Mme Majewska : « Un abaissement des contributions pour le fond de réserve de 80% (vote). [...] est le résultat de fond de réserve dépassant déjà 600.000 EUR, le montant intéressant pour le propriétaire majoritaire à diriger vers les parties de copropriété ou sa propriété est plus importante (garages). »

Vote (majorité absolue)

Punt Mevr Majewska – stemming (volstrekke meerderheid)

9) Nomination d'un Commissaire aux comptes pour l'exercice 2018– présentation des candidats – vote (majorité absolue)

Benoeming Commissaris der Rekeningen voor boekjaar 2018 – voorstelling kandidaten – stemming (volstrekke meerderheid)

Candidature reçue/Ontvangen kandidaturen :

1- Monsieur Robert Dumoulin (voir lettre de candidature)/Dhr Robert Dumoulin (zie kandidatuur brief)

Se présente en AG / *Voorstellen tijdens AV:*

2-

10) Constitution d'un Conseil de Copropriété – présentation des candidats – vote (majorité absolue) / *Benoeming Raad van Mede-eigendom – voorstelling kandidaten – stemming (volstrekke meerderheid)*

Candidatures reçues/Ontvangen kandidaten :

1- Dimitri De Greef

2- Florent Baudewyns

3- Albert Lamette

4- Le logement Bruxellois

Se présente en AG / *Voorstellen tijdens AV:*

5-

6-

7- etc.

11) Dossier chaufferie/ *dossier stookkelder* :

11.1 Information/*Informatie*

11.2 Mandat au syndic Managimm pour introduire et défendre la candidature de l'ACP dans le projet européen Easy copro - H2020. – vote (majorité absolue) / *Mandaat aan de Syndicus om de kandidatuur van de VME te introduceren en te verdedigen in Europees projekt Easy copro – H2020 – stemming (volstrekke meerderheid)*

11.3 Maintien de la coupure de distribution de chauffage dans les garages, avec effet rétroactif sur l'initiative prise par le syndic en 2015, 2016 et 2017 – vote (majorité absolue) / *Behoud van onderbreking warmte distributie in de garages, met terugwerkende kracht wegens initiatief van de syndicus in 2015, 2016 en 2017*

12) Dossier Parking :

12.1 Mandat aux consorts IP (Ingénieur : Mr Paelinck) et Sobelcom (expert : Mr Maenhout) pour établir un relevé détaillé des éléments contaminés et détériorés qui composent les garages ; déterminer leur localisation précise, leur impact sur la stabilité et la jouissance des occupants du bâtiment, des garages et de l'esplanade. Ceci afin d'établir avec un juriste spécialisé en copropriété, Mr Arquin, une clef de répartition qui sera soumis au vote d'une prochaine AG.

Les honoraires du consort IP- Sobelcom sont fixés forfaitairement à 17.545 € TVAC - Mr Arquin facturera un forfait de 3.025 € TVAC. – vote (majorité absolue)

Mandaat aan IP (Ingenieur : Dhr Paelinck) en Sobelcom (deskundige : Dhr Maenhout) om een gedetailleerde opname op te stellen van de aangetaste elementen in de garages; hun juiste locatie bepalen, hun impact op stabiliteit en genot van de inwoners van het gebouw, de garages en de esplanade. Dit met het oog op, met de hulp van gespecialiseerde gerechtsdeskundige in mede-eigendom, Dhr Arquin, een verdeelsleutel te bepalen die zal worden voorgelegd op een volgend AV.

De honoraira van IP en Sobelcom worden forfaitair vastgelegd op 17.545 € (BTW incl). Dhr Arquin zal een fofait van 3.025 € (BTW incl) aanrekenen – stemming (volstrekke meerderheid)

12.2 Financement : Le montant total de 20.570 € TVAC sera financé dans un premier temps via le fonds de réserve. Après approbation en AG, de la clef de répartition à définir, cette étude sera répartie à posteriori en fonction de la clef de répartition susmentionnée.

Les montants avancés et éventuellement à rembourser à l'un ou l'autre propriétaire se feront à ce moment-là. – vote (majorité absolue)

Financiering : Het totaal bedrag van 20.750 € (BTW incl.) zal eerst gefinancierd worden door het reservefonds. Na goedkeuring van de AV van de verdeelsleutel, deze studie zal worden aangerekend ifv deze verdeelsleutel.

De voorgeschoten en terug te betalen bedragen aan de één of de andere mede-eigenaar zullen pas dan terugbetaald worden – stemming (volstreckte meerderheid)

- 13) Point soumis par le Logement Bruxellois via son directeur Mr Lionel Godrie :
Punt aangevraagd door Logement Bruxellois via directeur Dhr Lionel Godrie :

« Le Logement Bruxellois va collaborer avec l'entreprise Zen Car pour la gestion de 5 emplacements de parkings dont le Logement est propriétaire. Dans ce cadre, le Logement Bruxellois souhaite installer, à ses frais, une borne d'accès sur le mur de la copropriété rue Luther qui permettra aux utilisateurs de la plateforme Zen car d'accéder aux emplacements que le Logement Bruxellois réservera pour Zen Car. Cette borne sera connectée en parallèle au système d'ouverture actuel.

Les emplacements seront clairement identifiés Zen Car. » - Vote (majorité absolue)

«Le Logement Bruxellois gaat samenwerken met onderneming Zen Car voor het beheer van 5 parkingplaatsen die eigendom zijn van Le Logement Bruxellois. In dit opzicht wenst Le Logement Bruxellois, op haar kosten, een toegangsterminal te installeren op de muur van de mede-eigendom kant Lutherstraat om toegang te geven aan de gebruikers van Zen Car tot de betrokken parkingplaatsen. Deze terminal zal parallel op huidig toegangssysteem worden gekoppeld. De parkingplaatsen zullen duidelijk door Zen Car worden aangeduid. » – stemming (volstreckte meerderheid)

- 14) Règlement d'ordre intérieur. Propositions d'amendements :

« Le 23 février 2018, le syndic a reçu de Monsieur Dumoulin sept propositions d'amendements du règlement d'ordre intérieur.

Il est proposé à l'Assemblée générale de se prononcer sur l'adoption de chacune de ces propositions » – vote (majorité absolue)

Reglement Interne Orde. Voorstel wijzigingen

« Op 23 februari 2018 heeft de syndicus van Dhr Dumoulin 7 voorstellen van wijzigingen van het Reglement van Interne Orde ontvangen. Er wordt voorgesteld aan de AV om zich uit te spreken over het adopteren van elk van die voorstellen. » – stemming (volstreckte meerderheid)

- 15) Point soumis par Mr Baudewyns : Remplacement des boîtes aux lettres dans les halls d'entrée – Budget max 17.000 € TVAC – vote (majorité qualifiée)
Punt van Dhr Baudewyns : vervanging van de brievenbussen in de inkomhallen – Budget max 17.000 € (BTW incl.) – stemming (bijzondere meerderheid)

Choix de la société en charge de réaliser les travaux – vote (majorité absolue)

Keuze van het bedrijf voor het uitvoeren van de werken – stemming (volstreckte meerderheid)

- 16) Point soumis par Mr Dumoulin, cf les conditions exprimées dans son courrier du 22 février 2018 : Installation de caméras et pictogrammes, pour un budget maximum de 6.000 € HTVA – vote (majorité qualifiée)
Punt van Dhr Dumoulin, volgens de voorwaarden uitgedrukt in zijn schrijven van 22 februari 2018 : Installatie camera en pictogrammen, voor een maximaal budget van 6.000€ excl BTW – stemming (bijzondere meerderheid)

Choix de la société en charge de réaliser les travaux- vote (majorité absolue)
Keuze van het bedrijf voor het uitvoeren van de werken - stemming (volstreckte meerderheid)

17) Point soumis par Mme Majewska :

« Mise en peinture des portes d'ascenseurs bloc B, tous etages, -1 et -2 inclus? Il faut aussi prévoir le traitement des portes anti-rouille et peinture des parties entre-etage, accessible seulement avec aide d'un ascenseuriste (niveau entre-etages) + ajouts de fermes portes ». - Vote (majorité qualifiée)

Punt van Mevr Majewska :

« Schilderbeurt van de deurliften blok B, alle verdiepen, -1 en -2 inclusief ? Er moet ook een anti-roest behandeling voorzien worden en het schilderen van de tussenverdiepen, enkel toegankelijk met de hulp van de liftvennootschap + plaatsen van deursluiters" – stemming (bijzondere meerderheid)

18) Point soumis par Mme Majewska :

Punt van Mevr Majewska :

« Remplacement des portes-palières d'ascenseurs Bloc B 1 - Financement des travaux des portes d'ascenseurs de fond de réserve (vote) ».

« Vervanging liftdeuren blok B1 – Financiering van deze werken door reserve-fonds (stemming)

18.1 **Option 1** : Demande de Mme Majewska : remplacer toutes les portes ascenseurs de l'immeuble – Budget max 28.540 € TVAC par colonne (57.080 € / bloc) – Financement via le fonds de réserve - Vote (majorité qualifiée)

Optie 1 : Aanvraag Mevr Majewska : vervanging liftdeuren van het gebouw – Budget max 28.540 € (BTW incl) per kolom (57.080 € / blok) – Financiering door Reservefonds – stemming (bijzondere meerderheid)

18.2 **Option2** : Suggestion du syndic, phaser le travail => Réaliser en 2018, toutes les portes ascenseurs du rez-de-chaussée (6) qui sont les plus utilisées, pour un budget de maximum 1.745 € TVAC / porte, soit 3.490 € / Bloc. Financement via les charges courantes prévues dans le budget 2018 - Vote (majorité qualifiée)

Optie 2 : Suggestie van de syndicus, werken uitvoeren stapsgewijs => In 2018, alle liftdeuren vervangen op het gelijkvloers (6) die het meest gebruikt worden, voor een maximaal budget van 1.745 € (BTW incl.) / deur, ttz 3.490 € / Blok. Financiering via de lopende kosten voorzien in het budget 2018 – Stemming (bijzondere meerderheid)

18.3 **Choix de la société** en charge de réaliser les travaux- vote (majorité absolue)
Keuze van het bedrijf voor het uitvoeren van de werken - stemming (volstreckte meerderheid)

19) Point soumis par Mme Vielledent : maintien du système d'ouverture des portes de l'immeuble avec la clé – vote (majorité absolue)

Punt van Mevr Vielledent : behoud van openingssysteem van de deuren van het gebouw met een sleutel – stemming (volstreckte meerderheid)

20) Renouvellement du mandat du syndic dans les conditions précisées ci-après- indexé selon l'indice service – vote (majorité absolue) – mandat au CDC pour signer le contrat - vote (majorité qualifiée)

Vernieuwing mandaat syndicus in de hieronder opgenomen voorwaarden – indexatie ifv de dienstenprijzen – stemming (volstreckte meerderheid) – mandaat aan Raad van Mede-eigendom voor het tekenen van het contract – stemming (bijzondere meerderheid)

**Addendum quant au contrat de syndic actuellement en vigueur, dans sa version approuvée et reconduit sous le point 17 de l'AG du 07.03.2017.
*Bijvoegsel aan huidig syndicuscontract, in zijn goedgekeurde versie en vernieuwd volgens punt 17 van de AV van 07.03.2017***

- Cinquième tiret de l'article 5 - est complété par le texte souligné:
Vijfde bullet van artikel 5 - wordt vervolledigd met de onderlijnde tekst :

"Le Syndic se chargera du secrétariat de l' ACP dans le cadre d'une gestion normale en bon père de famille, en ce compris l'envoi de deux lettres de rappels en cas de non-paiement des charges communes. La première lettre sera un rappel simple et la seconde une mise en demeure. Par souci de transparence, le syndic systématisera sa gestion et communiquera les procédures appliquées à l' ACP (voir note en annexe, dont le titre est « Procédure à suivre pour le recouvrement des charges »).
- Dernier tiret de l'article 5 - est complété par le texte souligné:
Laatste bullet van artikel 5 - wordt vervolledigd met de onderlijnde tekst :

". Dès qu'il aura eu connaissance d'un sinistre aux parties communes, le Syndic en fera la déclaration à la compagnie d'assurance et l'instruira avec le courtier ou le représentant de cette compagnie et veillera à ce qu'il y soit porté remède en demandant des devis, participant aux expertises, commandant les travaux, veillant à percevoir les indemnités et répartissant la différence entre les indemnités perçues et le coût réel des travaux ainsi que les franchises, suivant en cela les instructions de l'association des copropriétaires. Il pourra réclamer des honoraires pour prestations supplémentaires, ce conformément aux usages en vigueur dans la profession. Par souci de transparence, le syndic systématisera sa gestion des sinistres et communiquera les procédures appliquées à l' ACP (voir note en annexe, dont le titre est «MARCHE A SUIVRE EN CAS DE SINISTRE - RECHERCHE - DECLARATION - IMPUTATION FRANCHISE »)."
- Annexe 3 : tâches complémentaires de gestion du syndic
Bijlage 3 : bijkomende taken van beheer van de syndicus

8- Réponse au notaire en cas de transmission de propriété d'un lot
(art 577-11 du code civil) : **150 €/dossier**

*Antwoord aan notaris bij overdracht van eigendom van een pand (art 577-11 BW) : **150 €/ dossier***

19- Nouveau dossier en déclaration de sinistre
(cf. Article 5.11 du présent contrat) : **150 € / dossier**

*Nieuw verzekeringsdossier
(art 5.11 van huidig contract) : **150 € / dossier***

20- Nouveau dossier en procédure judiciaire : **150 € / dossier**
*Nieuw advocaatsdossier : **150 € / dossier***

21) Lecture du procès-verbal de séance et signatures
Lezing en handtekening van proces verbaal

Cette assemblée pourra délibérer quel que soit le nombre de propriétaires qui y participent et leurs quotes-parts dans les parties communes.

Deze vergadering zal mogen beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van gemeenschappelijke delen waarvan ze houder zijn.

Pour le cas où vous êtes copropriétaire indivis de votre lot privatif, veuillez indiquer par écrit au soussigné, en accord avec vos coïndivisaires, le nom de la personne qui exercera le droit de vote à l'Assemblée, faute de quoi les droits de vote afférents à votre lot privatif ne pourront être exercés valablement.

Voor het geval u onverdeeld eigenaar bent van een privaat pand, gelieve ons schriftelijk aan te duiden, met akkoord van de andere onverdeelde eigenaren van uw pand, wie volmacht heeft om te stemmen. Zonder deze aanwijzing zal u niet mogen deelnemen aan de stemmingen.

Fait à Bruxelles, le 30.03.2018

Opgemaakt te Brussel, 30.03.2018

Anne-Marie BUSIN,
Gestionnaire
IPI 511998
MANAGIMM sprl/bvba
Syndic(us)

Bien qu'il soit très souhaitable que vous assistiez personnellement à cette assemblée, en cas d'empêchement, voudriez-vous compléter et signer la procuration ci-jointe et la transmettre au plus tôt au mandataire de votre choix à l'exclusion du syndic.

Het is hooguit aangewezen om persoonlijk deze vergadering bij te wonen, maar in geval van afwezigheid, kunt u aub de in bijlage opgenomen volmacht invullen met de naam van een mandataris van uw keuze met uitzondering van de syndicus.

Il est également impératif de noter **de votre écriture** : le nom de la personne que vous désignez comme mandataire. Sans toutes les indications demandées écrites de la même main, votre procuration sera réputée non valable.

*Het is belangrijk om **handgeschreven** de naam van uw mandataris in te vullen. Indien u niet handmatig alle gevraagde gegevens zelf invult, zal uw volmacht ongeldig verklaard worden.*

PROCURATION / VOLMACHT

(à présenter par le mandataire porteur de procuration le 16 mars 2018)
(voor te stellen door de houder van de volmacht op 16 april 2018)

Le (la) soussigné(e)/ *Ondergetekende* :
Nom ou dénomination / *Naam of benoeming*

Domicile, Résidence ou Siège Social / *Woonplaats, verblijf of statutaire zetel* :
.....

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot privatif dans l'ACP
BRABANCONNE / *Eigenaar (of onverdeelde eigenaar, naakte eigenaar, vruchtgebruiker) van een
privatief pand in de VME BRABANCONNE* :

donne par la présente pouvoir à / *geeft volmacht aan*
.....

(écrit à la main, n'importe quel mandataire, à l'exclusion du syndic / *handgeschreven, gelijk welke
lasthebber met uitzondering van de syndicus*).

A l'effet de / om :

Le représenter à l'assemblée générale statutaire de l'association des copropriétaires de l'immeuble
ci-dessus nommé qui se tiendra le 16 avril 2018 de 18h00 à 21h00 dans nos bureaux situés Rue
Colonel Bourg 101 à 1030 Bruxelles, sur l'ordre du jour tel que noté dans la convocation ;
*Hem te vertegenwoordigen op de statutaire algemene vergadering van bovenvermeld mede-
eigendom die zal plaatsvinden op 16 april 2018 van 18u00 tot 21u00 in onze kantoren gelegen
Kolonel Bourgstraat 101 te 1030 Brussel volgens de in de bijeenroeping opgenomen dagorde*

1. Prendre part à toutes les délibérations et voter, amender ou rejeter au nom du soussigné
toutes propositions se rapportant à l'ordre du jour
*Deelnemen aan alle discussies en stemmingen in naam van ondergetekende ivm de punten
van de dagorde*
2. Aux effets ci-dessus, avec pouvoir de signer tout procès-verbal des décisions de la dite As-
semblée.
Tekenen van de notulen van de betrokken Algemene Vergadering

Fait à le
Opgemaakt te op

Bon pour pouvoir (écrit à la main) et signature
Volmacht (handmatig geschreven) en handtekening
.....

La loi du 02/06/2010 précise que / De wet van 02/06/2010 specificeert dat :

*** Les abstentions, les votes nuls et blancs** ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités / *Met
de onthoudingen en de ongeldige stemmen geen rekening wordt gehouden voor de meerderheidsberekeningen*
*** Nul ne peut accepter plus de trois procurations** / *Niemand mag meer dan 3 volmachten aanvaarden*
*** Par dérogation**, un propriétaire peut représenter **plus de trois procurations** si le total des voix dont il dispose lui-même
et majoré des procurations qu'il détient **n'excède pas 10% du total des voix** affectées à l'ensemble des lots de la
copropriété (100% du total des quotités de la copropriété toute entière) / *Een mede-eigenaar mag meer dan drie
volmachten aanvaarden als het totaal van zijn stemmen vermeerderd met de stemmen die hij vertegenwoordigd niet meer
bedraagt dan 10% van het totaal aantal stemmen van de mede-eigendom (100% van het totaal aantal aandelen van de
volledige mede-eigendom*

Rapport auprès de l'Assemblée Générale statutaire 2018

Je tiens à remercier Mesdames et Messieurs les Copropriétaires pour la confiance qu'ils m'ont accordée lors de leur Assemblée Générale statutaire du 7 mars 2017. Le mandat qu'ils m'ont alors confié repose sur les bases juridiques suivantes :

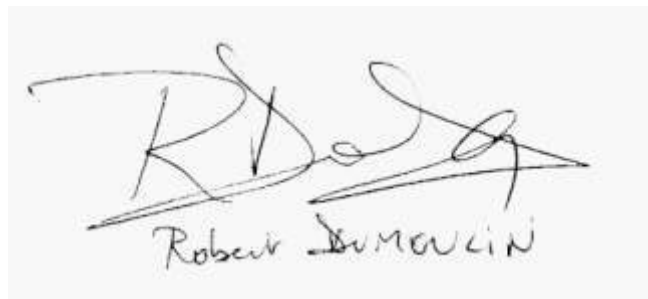
- les articles 577-3 à 577-14 portant Section II (« *De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis* ») du Chapitre III du Livre II du Code Civil de 1804, dont les dispositions sont depuis le 1^{er} septembre 2010 réputées impératives, en ce sens que les « *dispositions statutaires* » (c'est-à-dire transcrites dans l'Acte de Base ou le règlement de copropriété) « *non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes* » ; le commissaire aux comptes est en particulier appelé à faire rapport auprès de l'assemblée de la correcte exécution par le syndic de ses 3^o, 4^o, 5^o, 11^o, 17^o et 18^o missions (celles-ci sont rappelées en [annexe](#)) ; il est fait rapport sur le respect de ces missions dans le [Chapitre 1](#) ;
- l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires, qui spécifie les modalités de tenue et de présentation des comptes pour tous les exercices comptables postérieurs au 31 décembre 2012 ; il est fait rapport sur le respect des dispositions de cet arrêté royal dans le [Chapitre 2](#) ; c'est également au titre de l'article 7 de cet arrêté royal qu'avait été réalisé, à titre exceptionnel, un inventaire des exercices comptables 2011, 2012 et 2013 pour lesquels le syndic SA *Regimo NV* n'avait pas obtenu décharge de sa gestion ; il est revenu sur la recommandation de clôture non contentieuse de la gestion concernée par ledit inventaire dans le [Chapitre 3](#) ; c'est enfin au titre des articles 7 et 9 que le syndic a fait connaître le bilan au 31 décembre 2017 ; une comparaison entre ce bilan et celui de l'exercice comptable précédent (que l'Assemblée Générale du 7 mars 2017 avait approuvé) fait l'objet du [Chapitre 4](#) ;
- les obligations de rapportage auprès de l'Assemblée Générale auxquelles je m'étais engagé, à savoir celles contenues dans la loi du 7 décembre 2016 portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises ; sont particulièrement mises en évidence dans le cadre du [Chapitre 5](#) les exigences des articles 3 (10^o), 12 (§3-4) et 15 de cette loi).

Au-delà de ces aspects qui touchent au fond (« *savoir* ») de la mission qui m'a été confiée, j'ai veillé à me tenir à la disposition des copropriétaires (« *faire savoir* ») pour répondre à leurs questions, à la fois au cours de dix réunions informelles – la dernière le 19 mars 2018 – et par des échanges de correspondance.

Je déclare enfin sur l'honneur ne pas avoir été mêlé, ni de près, ni de loin, dans la préparation par le conseil de copropriété de décisions du Syndic ou de l'assemblée générale impliquant des engagements financiers futurs pour l'ACP du Complexe «*building Brabançonne*» (numéro d'entreprise 0850.083.452), tels que le choix de fournisseurs à l'appui de devis fournis par le Syndic, la détermination des priorités parmi les réfections mineures et embellissements de l'immeuble, ou encore la politique de conciergerie.

Achevé de rédiger à Bruxelles, le mardi 20 mars 2018, après exposé en réunion informelle le 19 mars 2018.

Diffusé les mercredi 21 et jeudi 22 mars 2018, au format « papier » ou par voie électronique selon le désir exprimé par les copropriétaires.



Robert Urbain, Joseph DUMOULIN

Robert, Urbain, Joseph, DUMOULIN, Licencié en Sciences économiques et financières (spécialisation «*Analyse et contrôle de l'Entreprise*»), HEC Liège, 1986

Chapitre 1

Respect par le Syndic de ses missions légales ayant des répercussions financières

voir aussi l'[annexe 1](#)

Ce chapitre se concentre sur les devoirs accomplis par le Commissaire aux comptes.

Voir les pages suivantes

Afin de gagner un maximum de temps lors de la visite dans les bureaux du Syndic, la correspondance électronique a en effet été privilégiée pour échanger des documents, en particulier :

- ⦿ les factures et justificatifs qui concernent les livraisons de combustibles de chauffage ;
- ⦿ les « balances copropriétaires » destinées à assurer une alimentation régulière et suffisante du fonds de roulement afin de faire face aux factures des fournisseurs ;
- ⦿ la communication d'incidents ayant des implications financières non anticipées, en raison de l'obligation du Syndic d'accomplir des actes conservatoires ou d'administration provisoire, conformément à sa 4^o mission légale. À ce propos, deux incidents ont été signalés au Commissaire aux comptes, à savoir le 05.05.2017 (08h04) la mise à l'arrêt d'urgence d'un ascenseur du 8o et le 07.11.2017 (16 h00) l'accident de travail et l'incapacité de travail en résultant du concierge.



DEVOIRS ACCOMPLIS

Courriels	Contenu
19.01.2017 14:24	Facture mazout 09.01.2017
02.02.2017 09:51	Facture mazout 16.01.2017
27.02.2017 16:51	Factures mazout 25.01.2017, 13.02.2017, 17.02.2017
09.03.2017 11:25	Facture mazout 24.02.2017
05.04.2017 17:50	Facture mazout 20.03.2017
18.04.2017 12:03	Suivi de l'inventaire Origine des arriérés de Mme De Vos
05.05.2017 17:25	Facture mazout 26.04.2017
26.05.2017 16:33	Facture mazout 02.05.2017

Courriels	Contenu
17.07.2017 16:21	Demande des factures des 6 premiers mois et de l'état des arriérés au 30.06.2017
27.07.2017 16:57	Réception des factures des 6 premiers mois et de l'état des arriérés au 30.06.2017
26.09.2017 09:23	Facture mazout 15.09.2017
10.11.2017 11:09	Facture mazout 06.11.2017
17.11.2017 13:11	Facture mazout 14.11.2017
08.12.2017 18:49	Transmis lettre Devulder Appel plaidé le 04.12.2017
15.12.2017 14:08	Facture mazout 04.12.2017
15.12.2017 19:26	Suivi de l'inventaire Confirmation de la grâce accordée à M. et Mme De Greef-Vacarescu
04.01.2018 13:39	Factures mazout 20.12.2017, 27.12.2017
08.01.2018 13:09	Demande des factures des 6 derniers mois et de l'état des arriérés au 31.12.2017
22.01.2018 10:36	Réception des factures des 6 derniers mois et de l'état des arriérés au 31.12.2017

Courriels	Contenu
26.01.2018 10:37	Nouvelle législation à Bruxelles (parts de charges locataires/propriétaires)
13.02.2018 09:54	Réception des comptes généraux 2017
19.02.2018 20:06	Demande de M. et Mme Preda-Carausu à propos des charges d'ascenseurs

Chapitre 2

Respect par le Syndic de ses obligations comptables

voir le texte de l'[arrêté royal du 12 juillet 2012](#)

Il a été vérifié que le Syndic a continué en 2017 à respecter les obligations comptables prescrites pour toutes les copropriétés de plus de 20 lots.

Pour rappel, le [Rapport Intérimaire #4](#) diffusé à l'attention de l'AG du 27.02.2014 avait déjà établi que dès les premiers mois de sa gestion de l'immeuble, le syndic *sprl Managimm bvba* était en mesure de satisfaire à chacune des obligations de l'arrêté royal, à savoir :

	Obligations
Art. 3	① Les opérations sont inscrites sans retard, de manière fidèle et complète et par ordre de dates.
Art. 3	② Le PCMN est tenu en permanence au siège des services comptables du Syndic à la disposition de ceux qui sont concernés par lui.
Art. 4	③ Toute écriture s'appuie sur une pièce justificative datée et qui porte un indice de référence.
Art. 4	④ Les pièces justificatives sont à conserver 7 ans (3 ans si elles ne font pas preuve à l'égard de tiers)
Art. 5§2 Art. 6§1	⑤ Continuité matérielle des livres et journaux ; régularité et irréversibilité des écritures. Les livres sont tenus par ordre de dates, sans blancs ni lacunes.
Art. 7§1	⑥ Procéder, une fois l'an au moins, avec bonne foi et prudence, à un inventaire complet.
Art. 8	⑦ Les comptes qui ne présentent pas d'utilité pour l'ACP ne doivent pas figurer dans le PCMN.

À la fin du mois de janvier, le Tribunal de Première Instance a clôturé définitivement les procédures contentieuses portées en justice. Le Commissaire aux comptes avait recommandé au Syndic dès avant la tenue de l'Assemblée générale extraordinaire du 24.10.2016 une comptabilisation provisoire des dépens exposés jusque là *via* certaines écritures pour ordre. Il importe à présent d'exposer auprès de Mesdames et Messieurs les Copropriétaires la méthode de comptabilisation définitive qu'il recommande au Syndic.

Voir les pages suivantes



CLÔTURE DU CONTENTIEUX (2015-2018)

Avant la décision de faire ou non appel

- 20.09.2016 :
[Comptabilisation provisoire](#) du contentieux - document joint aux convocations
- 24.10.2016 :
[Recommandations auprès de l'AG](#) extraordinaire
- 24.10.2016 :
décision de ne pas faire appel dans l'affaire "Fontenelle c/ ACP"

Avant le jugement de l'appel

- Novembre 2017 :
Article du mensuel "*Le Cr*" du SNPC sur les [honoraires d'avocat](#)
- 08.12.2017 :
Affaire plaidée en [appel](#) le 04.12.2018

Frais déclarés par les parties

generated by [haroopad](#)

- 31.12.2016 :

au passif du bilan est inscrite la somme de 1.626,55 € en provision pour régler les frais de procédure du jugement soumis à appel.

- 31.12.2016 :

comme montant pour ordre est inscrit le montant de 34.224,05 € (dépens de l'affaire Fontenelle)

- 23.02.2018 :

lors de la visite effectuée pour le contrôle des comptes, le syndic a communiqué les justificatifs des honoraires facturés par l'avocat Devulder depuis le 01.01.2015

Date	Nature de dépense	
25.04.2015	Frais huissiers Maurino	433,01 €
13.12.2016	Honoraires affaire Fontenelle	3.599,95 €
31.12.2006	Indemnité procédure + citation Maurino	1626,55

- 28.02.2018

communication par M. DE GREEF des frais de défense exposés depuis le 01.01.2015 (avec justificatifs)

Date	Nature de dépense	
2015	Frais de citation	393,93 €
2015	Frais d'avocats (3 familles)	978,75 €
2016	Frais d'avocats (3 familles)	8.341,50 €
12.09.2016	Notification Jugement à l'ACP	243,90 €
2017	Frais d'avocats (appel Van der Veken)	2.500,00 €
2017	Frais d'avocats (appel Mostin)	(**)

(**) = montant non connu de M. DE GREEF.

Pas encore de montant fourni par M. MAURINO.

Taux d'intérêt légaux applicables

Année	Types de frais (ou dépens)	Taux d'intérêt légal
2012	Dépenses Fontenelle & OREX sans aval de l'AG	4,25 %
2013	Dépenses Fontenelle sans aval de l'AG	2,75 %
2014		2,75 %
2015	Frais d'avocats et de procédure	2,50 %
2016	Idem + dépens 2 jugements	2,25 %
2017	Frais d'avocats et de procédure	2,00 %
2018	Dépens (appel)	2,00 %

Chapitre 3

Retour sur l'inventaire commandé par l'Assemblée Générale du 3 mars 2016

voir le site de l'inventaire : <https://sites.google.com/site/brab80invent2016/conclusions>

Pas sa déclaration lue au cours de l'Assemblée générale du 07.03.2017, le Commissaire aux comptes avait proposé la méthode suivante pour favoriser, en priorité pendant les trois mois suivant l'AG, la compréhension et l'acceptation des résultats de l'inventaire réalisé d'août 2016 à la fin février 2017.

« Toute question et/ou demande de devoir d'enquête complémentaire à propos de l'inventaire pourra (pourront) être partagée(s) selon les modalités figurant sur le site de l'inventaire »

Sur le site de l'inventaire, il était précisé, au terme de la page des conclusions (voir lien ci-dessus)

Les copropriétaires disposent donc de beaucoup de temps avant d'être contraints de se prononcer quant à l'opportunité de faire valoir leurs droits, ou d'y renoncer.

Le Commissaire aux comptes en charge du contrôle des comptes des années 2011, 2012 et 2013, puisqu'il n'a pas reçu décharge des AG statutaires 2012, 2013 et 2014, se maintient en outre, bénévolement, à leur disposition pour accomplir d'autres devoirs, sur simple demande adressée :

- sur papier libre par courrier ordinaire ;
- par courrier électronique adressé à brab80webscom@gmail.com ;
- verbalement à l'occasion des sessions d'information qu'il organisera régulièrement à partir du 23 février 2017 ; dans ce cas, il sera revenu vers le (la) copropriétaire concerné(e) pour confirmer par écrit la portée exacte des devoirs sollicités.

Par ailleurs, les mesures nécessaires ont été prises pour s'enquérir avec précision des [listes des copropriétaires](#) (mission légale du syndic - art. 577-8 §4 16° du Code Civil) en droit de participer aux assemblées générales au début de la période d'inventaire, à la fin du mandat de la SA *Regimo NV*, ainsi que la liste de copropriétaires la plus récente, ceci afin de répondre à toute demande de recalcul des charges qui parviendrait dans les formes précisées dans le paragraphe précédent. Ce Commissaire aux comptes dispose de ces listes depuis le 20.02.2017.

Il s'engage à continuer à faire régulièrement rapport à l'Assemblée Générale, du moins tant que les copropriétaires souhaiteront évoquer (sans vote) ou désireront se prononcer à propos des

Voir les pages suivantes pour consulter les réactions reçues



SUIVI DE L'INVENTAIRE NOTIFIÉ À L'AG 2017

Il avait été conclu de cet inventaire demandé par l'AG 2016, et délivré en avance de l'AG du 07.03.2017, que :

- (a) le syndic *SA Regimo NV* avait failli à ses 3°, 5°, 14° et 18° missions légales (art. 577-8 §4 Code Civil) ;
- (b) ce syndic avait également failli à sa 7° mission légale (fournir le relevé des dettes et prendre des mesures pour les récupérer) ; ce qui amena les auteurs de l'inventaire à recommander des [grâces partielles de paiement des charges 2011-2013](#) pour deux copropriétaires et un [abandon des poursuites](#) pour quatre autres copropriétaires ;
- (c) en outre, en vertu de l' Article 83 du [Code déontologique de l'I.P.I.](#) , le syndic *spr/ Managimm bvba* reste tenu à l'obligation de tenir les pièces justificatives relatives aux décomptes de son prédécesseur, ainsi qu'un état détaillé du patrimoine, à disposition encore cinq années après une décision positive de l'Assemblée Générale d'approuver ses comptes, ses bilans et sa décharge ; ni les bilans, ni les décharges ne sont toujours pas accordées à la *SA Regimo NV*.

Les copropriétaires disposaient donc de beaucoup de temps à partir de l'AG du 07.03.2017 avant d'être contraints de se prononcer quant à l'opportunité de faire valoir leurs droits, ou d'y renoncer.

Le Commissaire aux comptes en charge du contrôle des comptes des années 2011, 2012 et 2013, puisqu'il n'avait pas reçu décharge des AG statutaires 2012, 2013 et

2014, se maintenait en outre, bénévolement, à leur disposition pour accomplir d'autres devoirs, sur simple demande, écrite ou à l'occasion des sessions d'information qu'il organise régulièrement.

En savoir plus

Ensemble des conclusions

Critiques ou opinions négatives reçues sur (a) et (c)

dans les trois mois de l'AG

- (néant)

au-delà des trois mois

- (néant)

Pour (b) : demandes relatives à la 7^o mission légale

dans les trois mois de l'AG

- Le 18.04.2017 (12:03), le Commissaire aux comptes a reçu de Mme De Vos un courriel dans lequel elle concluait par la formule "*Ayant eu davantage de confiance dans la gestion de Managimm, j'ai mis en œuvre un plan d'apurement de cet arriéré, mais je m'aperçois (et certains de mes échanges récents avec la comptable Mme Jorquera vous l'ont sans doute montré) que j'ignore toujours si le point de départ correct de mes prétendus arriérés à la fin de la gestion de Regimo a été établi.*

Il lui a été répondu le 18.04.2017 (15:10) que si *"il s'avérait que"* ses *"arriérés de charges"* avaient *"uniquement pris de l'ampleur au cours de la période d'inventaire"*, *"il irait alors de soi que"* la grâce serait recommandée *"à concurrence du montant dû"* *"au 19 décembre 2013"*.

En savoir plus

Réponse complète faite à Mme De Vos

Au terme de mes investigations,

- au vu des doutes exprimés par la copropriétaire concernée quant à l'établissement des charges dues par la *SA Regimo NV*, et
- en raison des manquements constatés par l'inventaire du syndic *SA Regimo NV* à sa 7^e mission légale du 01.01.2011 au 30.06.2013,
- conformément à l'avis paru le 20.03.2018 sur le [site web du SNPC](#) : *"la créance de la copropriété doit porter sur des dettes certaines, exigibles et non contestables. (...) En ce qui concerne les décomptes de charges, ils ne seront exigibles qu'après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale et pour autant que la décision ne puisse plus être contestée."* ([lien vers la page spécifique](#)),

je recommande de **faire grâce au copropriétaire DE VOS Anne-Marie**, du montant de ses arriérés de charge tel qu'il s'établissait au montant consigné dans mon [Rapport intérimaire #2](#) diffusé aux copropriétaires en vue de l'AG du 27.02.2014.

Dans ce rapport, il avait été constaté que Mme De Vos appartenait au Groupe C (= copropriétaires dont le volume des arriérés est resté similaire entre la fin de la gestion du syndic précédent et le 19.12.2013) et que ses arriérés étaient de 1.481,78 € au 19.12.2013.

au-delà des trois mois

- Le copropriétaire PREDA-CARAUSU a déclaré renoncer à la grâce qui lui avait été accordée par l'inventaire ; le ménage a acquitté le montant de 1.199,65 € vers la fin du mois de juin 2017 ;

- Le copropriétaire VERHEUGEN a déclaré renoncer à la grâce qui lui avait été accordée par l'inventaire ; il a acquitté le montant de 1.301,73 € vers la fin du mois de juin 2017 ;
- Par mon courriel du 22.12.2017 (12:47), j'ai confirmé pour bonne information et référence au Syndic et à l'avocat (F. Devulder) qu'une grâce avait été accordée par l'inventaire (non contesté au-delà de trois mois), à concurrence de 2.736,43 € au copropriétaire DE GREEF - VACARESCU

En savoir plus

Mise au point faite au Syndic et à l'avocat

Chapitre 4

Analyse du bilan et de la santé financière de l'ACP

Il est ici plus particulièrement question :

- ⦿ de la comparaison entre les bilans présentés au terme des exercices 2016 et 2017 ;
- ⦿ du niveau atteint par le Fonds de réserve ; ceci assure à l'ACP la possibilité de planifier sur plusieurs exercices les nécessaires rénovation de l'immeuble ou de faire face à l'obligation légale de maintien en conformité des ascenseurs ; ceci permet au Syndic de ne pas devoir demander aux copropriétaires de s'endetter dans l'hypothèse de la survenance d'incidents ou de dégâts graves ;
- ⦿ des consommations de mazout de chauffage ; celles-ci sont analysées comme chaque année (ou presque) depuis plus de douze ans, dans la mesure où il s'agit du plus important poste de charges (= de dépenses) ;
- ⦿ de l'excellente nouvelle que constitue la quasi disparition des arriérés de charges ; ceci assure le Syndic de disposer du Fonds de roulement nécessaire pour honorer les factures présentées par les fournisseurs

Voir les pages suivantes pour examiner successivement ces quatre points



BILAN DRESSÉ AU 31.12.2017

Passif

sur 2016	PASSIF	
(=)	181 566,98	105100 Fonds de roulement Appartement
(=)	14 597,84	105200 Fonds de roulement Garage
+ 9,9%	740 803,38	105000 Fonds réserve
+35,1%	6 698,96	105300 Provision Location loge
+27,7%	5 213,42	105400 Provision Location loge
(=)	740,00	105500 Garantie conciergerie
(=)	1 626,55	169001 Provision litige Maurino & Consorts
+54,9%	34 995,55	440000 Fournisseurs
	36 111,03	444000 Factures a recevoir
	2 092,36	499000 Compte d'attente et de régularisation
	1 024 446,07	TOTAL PASSIF

On note une augmentation de 9,9 % du [Fonds de réserve](#) par rapport au bilan au 31.12.2016, approuvé par l'Assemblée générale du 07.03.2017.

Actif

	ACTIF	sur 2016
400000 Dettes propriétaires	13 934,97	-72,5%
550000 Banque ING BE13 3100 5826 3239	266 104,64	+11,0%
550002 Banque ING BE13 3100 5826 3239-003-0-087	740 803,38	+ 9,9%
400400 Décompte a établir 2017	3 603,08	
416000 Litige Travaux garage - Fontenelle		
TOTAL ACTIF	1 024 446,07	

On note une réduction de près des 3/4 des **arriérés de charges** par rapport au bilan au 31.12.2016, approuvé par l'Assemblée générale du 07.03.2017.

On note également une augmentation des liquidités (+ 11%) disponibles pour honorer les factures présentés par les fournisseurs.

Le niveau du Fonds de roulement, tel qu'appelé en fonction du budget voté par l'Assemblée générale du 07.03.2017, s'est donc avéré suffisant.



FONDS DE RÉSERVE

Niveau atteint

au 31.12.2016	au 31.12.2017	
674.206,12 €	740.803,38 €	+ 9,88 %

À la clôture du dernier exercice pour lequel la *SA Regimo NV* avait obtenu décharge, le Fonds de réserve s'élevait à 324.185,94 €.

Au moment de la transition entre syndics (30.06.2013), le Fonds de réserve s'élevait à 417.967,18 €

Couverture par des comptes financiers

La 5^e mission légale du syndic consiste à "*administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces*

comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires" (art. 577-8 §4 Code Civil)

Au 31.12.2017, le syndic a respecté cette mission.

Les Fonds de réserve est-il trop gros ?

Pas leur courriel du 13.02.2017 (09h54), les services comptables du Syndic m'ont demandé ce que je pensais de la proposition telle que rédigée sous le Point 8.2 de l'ordre du jour de l'AG 2018.

Proposition d'attribution / Voorstel toewijzingen :

Fonds de réserve Général	200.000,00 €	100000 quotités /aandelen
<i>Algemene Reservefonds</i>		
Fonds de Réserve Garages	60.166,44 €	10790 quotités/aandelen
<i>Reservefonds Garages</i>		
Bloc A	165.527,42 €	29685 quotités /aandelen
Bloc B	164.479,11 €	29497 quotités /aandelen
Bloc C	167.440,04 €	30028 Quotités/aandelen
Tota(a)l Bloc A-B-C	497.446,58 €	89210 quotités /aandelen

Nouveaux appels pour fonds de réserve (maintien de 15.000€/trimestre)

Nieuwe fondsoptvragingen voor het reservefonds (behoud van 15.000€/trimester)

	Par trimestre <i>Per trimester</i>	Année 2018 <i>Jaar 2018</i>
Garages	1.618,50 €	6.474,00 €
Bloc A	4.452,75 €	17.811,00 €
Bloc B	4.424,55 €	17.698,20 €
Bloc C	4.504,20 €	18.016,80 €
Tota(a)l Bloc A-B-C	15.000,00 €	60.000,00 €

Continuer d'affecter sur le fonds de réserve général, les loyers perçus pour les anciennes loges de conciergerie.

Behoud om de ontvangen huurgelden van de oude conciërge-appartementen aan het algemene reservefonds toe te wijden.

En tant que Commissaire aux comptes, je n'ai pas émis d'objection.

J'invite néanmoins les copropriétaires à examiner le et le de cette allocation nouvelle, en fonction de leurs anticipations de travaux de rénovation et/ou d'embellissement des différentes parties de l'immeuble (sous-sols, façades, ascenseurs, ...)

Il est rappelé que pour faire face à ses risques et ses charges futurs (quelquefois aléatoires), une ACP doit s'auto-financer. Ce qui implique qu'elle doit pouvoir disposer de fonds de réserve (général et/ou spécifiques à tel ou tel chantier ou projet) suffisamment alimentés par rapport à la planification pluriannuelle des travaux.

Pour aboutir à une telle programmation pluriannuelle permettant d'ajuster les propositions budgétaires et les appels de fonds, le Syndic gagnerait à consulter régulièrement le conseil de copropriété, de telle manière à ce que celui-ci puisse, au moyen du rapport semestriel écrit auquel il est tenu, préparer les esprits bien en amont des AG 2019 et suivantes.



MAZOUT DE CHAUFFAGE

Facture	Litrage	Prix TTC	pièce justificative
09.01.2017	12.389	7.029,07	ACH 21
16.01.2017	8.554	4.762,93	ACH 27
25.01.2017	10.615	5.910,29	ACH 30
13.02.2017	10.262	5.713,60	ACH 55
17.02.2017	6.403	3.565,24	ACH 63
24.02.2017	9.174	5.107,41	ACH 67
20.03.2017	12.323	6.443,24	ACH 99
26.04.2017	19.190	10.460,33	ACH 139
02.05.2017	5.808	3.165,06	ACH 142
15.09.2017	16.664	8.996,22	ACH 285
06.11.2017	18.873	10.769,75	ACH 341
14.11.2017	11.503	6.796,63	ACH 343
04.12.2017	18.338	10.692,69	ACH 373

Facture	Litrage	Prix TTC	pièce justificative
20.12.2017	14.764	8.636,55	ACH 390
27.12.2017	5.440	3.182,26	ACH 397
TOTAL	180.300	101.231,27	

Il convient de noter que les deux dernières factures ont été émises par la société *Proxifuel* (les autres ayant été émises par *Octa+*)

En 2016, la consommation avait été de 195.595 litres (voir [inventaire](#)), soit une diminution de 7,8 %.



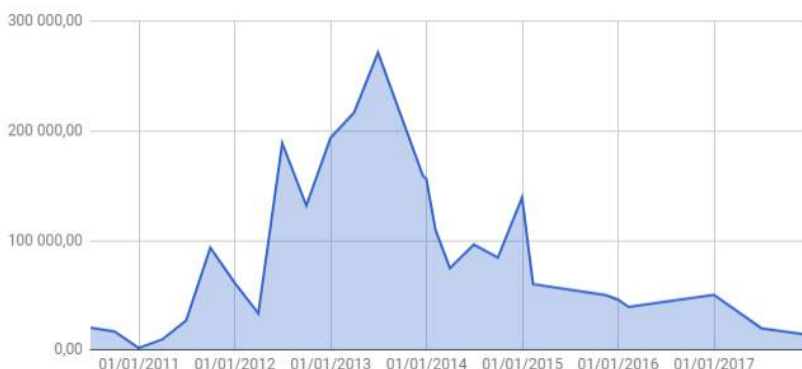
ARRIÉRÉS DE CHARGES

À la clôture du dernier exercice pour lequel la *SA Regimo NV* avait obtenu décharge (31.12.2010), les arriérés de charges n'étaient que de 2.004,91 €.

Au terme de la gestion de la *SA Regimo NV*, soit au 30.06.2013, les arriérés ont culminé à 271.526,94 € (soit 191% des charges appelées pour le 2ème trimestre 2013).

La "balance copropriétaires" communiquée par les services comptables du Syndic (le 22.01.2018 10h36) permet d'établir que le volume des arriérés de charges au 31.12.2017 a été ramené à 13.732,36 € (contre 50.593,28 € à l'ouverture de l'exercice comptable).

Historique des arriérés en un coup d'œil



Au 30.06.2017, les arriérés de charges communiqués par le Syndic (le 27.07.2017 16h57) étaient pointés à 20.058,68 €.

Toutefois, cette somme ne tenait pas compte des **grâces partielles** et **abandons de poursuites** accordés au terme de l'inventaire communiqué à l'AG du 07.03.2017.

Compte tenu de la renonciation des copropriétaires PREDA-CARAUSU et VERHEUGEN à en bénéficier, un montant de 5.690,11 € représentant ces grâces et abandons de poursuite.

Il est recommandé par ailleurs dans le cadre de ce rapport d'ajouter à cette somme une **grâce de 1.481,78 €** pour le copropriétaire DE VOS.

Le tableau de fin d'exercice se présente donc comme suit :

Arriérés de charges. Exercice 2017		
Evolution des arriérés en 2017		
arriérés au 01.01.2017	ouverture	50 593,28
inventaire au 07.06.2017 (AG+3mois)		
- grâce partielle à Dr. et lul. VACARESCU	-754,65	
- grâce partielle à Y. GEORGES	-1 160,61	
- abandon des poursuites pour DE GREEF-VACARESCU	-2 736,43	
- abandon des poursuites pour Dr. et lul. VACARESCU	-1 038,42	44 903,17
- abandon des poursuites pour PREDA-CARAUSU	-1 199,65	(apurement volontaire)
- abandon des poursuites pour VERHEUGEN	-1 301,73	(apurement volontaire)
arriérés au 30.06.2017		20 058,68
- (après correction d'inventaire)	-5 690,11	14 368,57
arriérés au 31.12.2017	clôture	13 732,36
- (après correction d'inventaire)	-5 690,11	8 042,25
- en cas de grâce acceptée pour DE VOS	-1 481,78	6 560,47

Tout dans tout, compte tenu de l'inventaire (non contesté dans les trois mois de l'AG du 07.03.2017), il ne reste donc plus que **6.560,47 € de charges en souffrance.**

Parmi les succès rencontrés par l'avocat au cours de l'année 2017, il convient de relever l'extinction des dettes des copropriétaires REMICHE, HANNA ISSA et VELKOV-STOYANOVA.

Afin de guider le Syndic (comptabilisation) et l'avocat (pour ce qui est des poursuites) pour les bénéficiaires de grâces au terme de l'inventaire, le tableau suivant est établi :

Cas des copropriétaires graciés (inventaire)

Copropriétaires graciés au terme de l'inventaire

	Arriérés au 31.12.2017	Grâces accordées	Après l'AG 2018
Dr. et lul. VACARESCU	3 510,87	1 793,07	1 717,80 (à récupérer)
GEORGES	1 967,34	1 160,61	806,73 (à récupérer)
DE GREEF VACARESCU	2 703,89	2 736,43	-32,54 (à rembourser)
		Grâce recommandée	
DE VOS	1 296,46	1 481,78	185,32 (à rembourser)
Totaux	9 478,56	7 171,89	

Chapitre 5

Rapportage auprès des copropriétaires. Information et déclaration déontologique.

Interrogations de copropriétaires à l'occasion de partages informels

En principe une fois par mois, le Commissaire aux comptes répond aux questions des copropriétaires. Ces réunions informelles sont aussi l'occasion pour lui de faire connaître les législations nouvelles susceptibles d'influencer la comptabilisation des dépenses.

Ce fut notamment le cas à l'occasion de la réunion de janvier 2018, où il rendit compte de l'entrée en vigueur depuis le 01.01.2018 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une [liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur](#) visé à l'article 223 du Code du Logement.

Ce fut également le cas où, en marge de l'élaboration de la note de réflexion à propos des implications du jugement en appel du 23.01.2018, il fut interrogé par le copropriétaire PREDA-CARASU le 19.02.2018 (201806) sur ce que prévoient les trois textes notariés constituant l'Acte de base à propos des charges d'ascenseurs pour les étages -2, -1, 0 et 1. À l'occasion de l'exercice de la note de réflexions, il avait en effet été découvert en passant que, pour ce qui est des étages inférieurs, les termes « ascenseurs » et « cage d'ascenseur » sont décrits dans l'Acte de Base comme autant de servitudes (= des contraintes), à savoir une obligation de laisser passer les occupants des étages supérieurs sans en bénéficier soi-même.

Obligations déontologiques du Commissaire aux comptes (Loi du 07.12.2016 – M.B. du 13.12.2016)

Art. 3 (10°)

notion de mission révisoriale : « toute mission, y inclus la mission de contrôle légal des comptes, qui a pour objet de donner une opinion d'expert sur le caractère fidèle et sincère des comptes annuels, d'un état financier intermédiaire, d'une évaluation ou d'une autre information économique et financière fournie par une entité ou une institution ; est également incluse dans cette notion, l'analyse et l'explication des informations économiques et financières à l'attention des membres du conseil d'entreprise »

Art. 12 §3 et §4

notion d'imperméabilité aux influences : il ne « peut pas accepter ou poursuivre une mission révisoriale s'il existe, de manière directe ou indirecte, une relation financière, personnelle, d'affaires, d'emploi ou autre relation entre lui-même (...) et l'entité pour laquelle la mission révisoriale est exercée, d'une nature telle qu'il amènerait un tiers objectif, raisonnable et informé à conclure en tenant compte des mesures de sauvegarde adoptées que l'indépendance du réviseur d'entreprises est affectée »

Art. 15

« Dans l'exercice de sa mission, », il « fait constamment preuve de scepticisme professionnel, c'est-à-dire qu'il adopte une attitude caractérisée par un esprit critique, attentif aux éléments qui pourraient indiquer une éventuelle anomalie due à une erreur ou une fraude, et par une évaluation critique des éléments probants. Il reconnaît la possibilité d'anomalies significatives due à des faits ou des comportements entachés d'irrégularités, notamment une fraude ou une erreur »

Annexe

Les missions légales du Syndic vérifiées par le Commissaire aux comptes

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

(...)

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

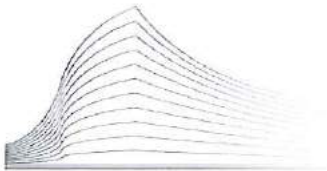
(...)

11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;

(...)

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi (...) ;

18° 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 sur ces budgets.



20 / 05 / 18

numéro de répertoire
2018/ 2175
date de la prononciation
23/01/2018
numéro de rôle
16/6820/A

expédition

délivrée à	délivrée à	délivrée à
le € BUR	le € BUR	le € BUR

☐ ne pas présenter à
l'inspecteur

JUG - JGC
N° 20

Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

Jugement

5ème chambre
affaires civiles

présenté le
29 JAN. 2018
ne pas enregistrer
D'HOOGHE K

Appel de Justice de Paix
Jugement définitif
Contradictoire

Annexes:

1 requête d'appel
1 ordonnance 747
7 conclusions

EN CAUSE DE:

L'ACP BRABANCONNE 80 – 80A, inscrite à la BCE sous le n° 0850.083.452 dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80 – 80A, **représentée par son syndic la S.P.R.L. MANAGIMM**, inscrite à la BCE sous le n° 0824.013.713 dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles, Chemin des Deux Maisons 71 bte 5,

Appelante,

Représentée par **Me Christopher MAES loco Me Frédéric DE VULDER**, avocat dont le cabinet est établi à 1060 Bruxelles, avenue Brugmann 12A bte 11 (email : f.de.vulder@avocat.be). ✓

CONTRE:

1. **Monsieur Vincenzo MAURINO**,

2. **Madame Alicja MAJEWSKA**,

Domiciliés à 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80-A/42,

Intimés,

Assistés par **Me Corinne MOSTIN**, avocat dont le cabinet est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 200 bte 115 (email : cm@avocatmostin.be). ✓

3. **Monsieur Dragos-Lucian VACARESCU**,

4. **Madame Iuliana-Simona VACARESCU**,

Domiciliés à 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80-A/17,

5. **Monsieur Dimitri DE GREEF**,

6. **Madame Raluca-Stefana VACARESCU**,

Domiciliés à 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80/46,

Intimés,

Représentés par Me Koen AERTS loco Me Filip VAN der VEKEN, avocat dont le cabinet est établi à 2018 Antwerpen, Desguinlei 6 (email : filip.vanderveken@cuesta-law.be).

✓

** ** *

En cette cause, prise en délibéré le 4 décembre 2017, le tribunal rend le jugement suivant.

** ** *

Vu les pièces de la procédure et notamment :

- le jugement dont appel prononcé par le juge de paix du 4^{ème} canton de Bruxelles le 27 mai 2016 et les antécédents de procédure y visés,
- la requête d'appel déposée le 6 octobre 2016 par l'ACP BRABANCONNE 80 – 80A;
- l'ordonnance basée sur l'article 747 §1^{er} du Code judiciaire prononcée le 22 novembre 2016 ;
- les conclusions d'appel et les dossiers déposés par les parties.

Entendu les conseils des parties en leurs dires et moyens à l'audience publique du 4 décembre 2017.

** ** *

I. OBJET DE L'APPEL

Par jugement du 27 mai 2016, le juge de paix du 4^{ème} canton de Bruxelles a déclaré l'opposition formée par l'association des copropriétaires formant la copropriété de la Résidence Brabançonne 80-80A, ci- après dénommée « ACP » recevable et fondée mais a dit pour droit que :

*« les points n°3, 2^{ème} * et n°3,3^{ème} * du procès- verbal du 20 novembre 2014 impliquent de façon certaine un partage irrégulier des charges de la copropriété entre les copropriétaires de la copropriété ACP BRABANCONNE 80 80 A ACP ».*

Il a dès lors annulé « les points n°3, 2^{ème} * et n°3,3^{ème} * du procès-verbal du 20 novembre 2014 » et a condamné les intimés, défenderesses originaire sur opposition, aux dépens.

Le 12 septembre 2016, ce jugement a été signifié à l'ACP.

Par requête du 6 octobre 2016, l'ACP a interjeté appel du jugement précité afin de l'entendre réformer et d'entendre déclarer la demande originaire des intimés recevables mais non fondées.

L'appel, régulier en la forme, a été introduite dans le délai légal.

II. LES FAITS

L'ACP est composé de 153 appartements situés dans un complexe de 3 bâtiments sis 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 80, 80A et 80B, ainsi que de 198 parkings souterrains sur deux niveaux.

L'Acte de Base sous-divise l'immeuble en quatre blocs :

- trois blocs d'appartements [A, B et C] correspondant à $3 \times 30 \% = 90 \%$ des quotités
- et un bloc de garages correspondant à 10% des quotités.

Les intimés sont propriétaires d'appartements mais ne détiennent pas de garage.

La société immobilière de service public LOREBRU, dénommée depuis 2016 'Logements Bruxellois', est propriétaire de la majorité des appartements et des garages et détient, plus précisément, 61.427 sur 100.000 quotités de l'ensemble des quatre Blocs et 9.438 sur 10.790 quotités du Bloc Garage.

Ainsi, LOREBRU possède 178 garages (unités parking) sur 198.

En 2010, LOREBRU a obtenu de sa tutelle, la SLRB, un financement de 1.300.000,00 EUR pour la « rénovation de l'étanchéité des esplanades ».

Le PV de l'AG du 28 avril 2011 mentionne ce qui suit :

« Monsieur LE SUISSSE, Directeur Technique de LOREBRU, fera un exposé sur les différents travaux envisagés (Budget total estimé à 1.300.000 € MM, hors frais d'études)

(...)

La demande qui est faite aujourd'hui en Assemblée représente l'accord sur la procédure reprise à l'annexe n°2, la phase de désignation de l'architecte ainsi que la réalisation de l'esquisse, ce qui représente un budget de +/- 10.000 € hors TVA (sur un budget de +/- 100.000 € hors TVA)

(...)

La ventilation sur les quotités des budgets devra se faire au fur et à mesure de l'avancement de l'étude et est inconnue à ce stade de décision.

(...)

Cette demande est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés »

En 2012, un architecte et un ingénieur ont été désignés pour la réalisation de l'esquisse.

Le financement obtenu par sa tutelle n'étant plus suffisant à LOREBRU, le projet a été divisé en deux étapes (« phases »), une première avec le financement octroyé, et la suivante avec un marché à prévoir ultérieurement.

Un *projet* de répartition des coûts sur l'ensemble des copropriétaires prévoit que 63% du coût sera supporté par les parties communes générales (« PGC ») et 37% par les parties spéciales garages (« PCS – garages ») :

En ce qui concerne la première étape du projet, celle relative au marché en cours, la portion des charges affectées aux parties communes générales s'élève à 90,23% du total.

Par contre, pour la phase 2 du projet, « à prévoir dans +/- 10 ans », 85% du coût total est à charge des parties spéciales garages mais cette phase concerne un coût nettement moins important que la phase 1.

Aucune des clés de répartition proposées n'a jamais été soumise à l'approbation de l'AG et sont basées sur des avis juridiques très divers.

Le 22 septembre 2014, une Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires de la Résidence Brabançonne est convoquée, avec comme points à l'ordre du jour notamment:

« ... 3) Vu le rapport en annexe, nous proposons à l'Association des copropriétaires (ACP) de la Brabançonne :

- La résiliation du marché de services relatif au projet de rénovation des garages de Brabançonne ; (vote)

- D'indemniser l'auteur de projet et l'ingénieur pour les prestations dues et non encore payées ; (vote)

a) En ce qui concerne l'auteur de projet : 4.757,07 €

b) En ce qui concerne l'ingénieur : 5.733,25 €

- Le lancement de la désignation d'un nouvel auteur de projet dès accord de la tutelle (SLRB) de LOREBRU. »

Le 20 novembre 2014, une Assemblée Générale Extraordinaire de l'ACP Brabançonne a eu lieu suite à une deuxième convocation (la première assemblée n'atteignant pas le quorum). Les points 3,1er 3,2ème et 3,3ème à l'Ordre du jour de l'AG du 20 novembre 2014 ont été approuvés.

Par acte du 19 mars 2015, les intimés ont cité l'ACP devant le Juge de Paix du 4^{ème} canton de Bruxelles, en annulation de ces décisions prises par l'AGE du 20 novembre 2014 au motif qu'elles n'avaient pas été prises en connaissance de cause.

Par jugement du 2 avril 2015, le Juge de Paix, statuant par défaut à l'égard de l'ACP, a rendu la décision suivante :

« Annulons l'assemblée Générale Extraordinaire du 20 novembre 2014 à cause du manque de toute indication des noms des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus dans le Procès-Verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 novembre 2014 et du manque de la signature par tous les copropriétaires encore présents à la fin de la séance ou leurs mandataires comme prévu par l'article 577-5§10 du Code Civil » .

Le 20 avril 2015, l'ACP a formé opposition à l'encontre du jugement précité.

Par jugement du 27 mai 2016, le juge de paix du 4^{ème} canton de Bruxelles a déclaré l'opposition fondé et a dit pour droit que :

« Les points n°3, 2ème et 3, 3ème* du procès-verbal du 20 novembre 2014 impliquent de façon certaine un partage irrégulier des charges de la copropriété entre les copropriétaires de la copropriété ACP BRABANCONNE 80 80A ACP.*

Annulons les décisions prises sous les point n°3, 2ème et 3, 3ème* du procès-verbal du 20 novembre 2014 ».*

III. DISCUSSION

A. Irrecevabilité de l'appel

(i) JUGEMENT DONT APPEL RENDU EN DERNIER RESSORT

Les intimés se fondent sur l'article 617 du Code Judiciaire lequel mentionne que,
« Les jugements du tribunal de première instance et du tribunal de commerce qui statuent sur une demande dont le montant ne dépasse pas 2.500 euros, sont rendus en dernier ressort. Cette règle s'applique également aux jugements du juge de paix (...) lorsqu'il est statué sur une demande dont le montant ne dépasse pas 1.860 euros. ».

Ils estiment que *« L'enjeu total de la présente procédure pour l'ensemble des six [intimés] est de 231,79 EUR (105,11 EUR + 126,68 EUR). Ce total constitue le maximum que les Concluants peuvent réclamer à l'ACP par effet de cette annulation.*

De ce fait, le seuil de 1.860 euros prévu à l'article 617 du Code judiciaire n'est pas dépassé et le premier jugement était rendu en dernier ressort et le recours étant irrecevable ».

Cette affirmation est inexacte.

La demande des intimés et la décision du juge de paix ne portent ni sur un montant ni sur un titre représentatif de somme. Seul l'article 619 du code judiciaire trouve à s'appliquer en l'espèce, à défaut d'être évaluable en argent.

L'article 619 du Code judiciaire stipule que « *Lorsque les bases de détermination de la valeur du litige, telles qu'elles sont précisées aux articles 557 à 562, font défaut, la contestation est jugée en premier ressort.* ».

Cette disposition vise les demandes non évaluable en argent.

Dans ce cadre-là, « (...) *le jugement statuant sur pareille demande est toujours appealable.* » (Cass. 22 juin 2000, Pas. 2000, I, p1162).

La décision précitée aux termes de laquelle sont annulés les points 3.2* et 3.3* de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 novembre 2014 n'est pas évaluable en argent et est dès lors appealable.

(ii) DECISION TARDIVE DE L'ACP DE FAIRE APPEL

Aux termes de l'article 577-9, §1 du code civil, « *Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais* ».

Les intimés estiment que la décision de faire appel n'étant ni une décision urgente ni une décision conservatoire, il appartenait à l'assemblée générale de l'ACP de prendre cette décision ce qu'elle n'a pas fait de sorte que l'appel est irrecevable.

Le jugement du 27 mai 2016 a été rendu, à l'aube des vacances d'été, de sorte que toute convocation d'une assemblée pendant cette période et, à défaut de toute urgence, n'étant pas raisonnable.

Il ne peut dès lors être reproché au syndic d'avoir créé l'urgence.

Le 12 septembre 2016, les intimés ont procédé à la signification du jugement dont appel.

Sur base des articles 52 et 53 du Code judiciaire, le délai a commencé à courir dès le lendemain de la signification et s'est donc terminé le 13 octobre 2016.

Le syndic de l'ACP a agi de la manière suivante :

- Le 20 septembre 2016, une convocation a été envoyée à tous les copropriétaires afin de tenir une Assemblée Générale le 3 octobre 2016 ;
- Le 3 octobre 2016, cette Assemblée Générale n'a pas pu se tenir en l'absence de quorum suffisant ;

- Le 24 octobre 2016, sur base de l'article 577-6, §5, al. 3 du Code civil, une deuxième Assemblée Générale a été convoquée et a voté en faveur de l'introduction d'un recours contre le jugement dont appel.

L'urgence de former appel n'est pas imputable au syndic mais résulte de l'absence de quorum à l'assemblée générale du 3 octobre 2016.

Aucune décision n'ayant pu être prise à l'Assemblée Générale du 3 octobre 2016, le syndic a dès lors fait usage de l'article 577-9, §1^{er}, al. 3 du Code civil afin de procéder à l'introduction de la présente procédure à titre conservatoire.

La décision du syndic de faire appel a été ratifiée, à la majorité absolue, par l'Assemblée Générale du 24 octobre 2016.

L'appel est dès lors recevable.

B. Quant au fond

Le Juge de Paix a motivé sa décision en ces termes :

« La clef de répartition appliquée au coût de la rénovation des garages, ainsi qu'aux sommes qui seraient dues aux titres d'indemnisation de l'auteur du projet et de l'ingénieur n'est pas indiquée dans les décisions n°3,2e n° 3,3e du procès-verbal du 20 novembre 2014. En outre, il n'y a aucune indication dans ces décisions en ce qui concerne cette clef de répartition du point de vue des charges communes générales ou spéciales »

« Les points n°3,2ème et 3,3ème du procès-verbal du 20 novembre 2014 impliquent de façon certaine un partage irrégulier des charges de la copropriété entre les copropriétaires de la copropriété ACP BRABANCONNE 80 80A ACP » .

Le Juge de paix ajoute que :

« Aucune indication n'était d'ailleurs contenue à ce sujet dans la convocation à l'assemblée générale du 7 octobre 2014. Il n'a dès lors pas été possible pour les copropriétaires de voter en connaissance de cause sur ces deux points ».

L'ACP indique dans ses conclusions que *« Le 'Logement Bruxellois', anciennement LOREBRU, société publique de logement social, possède de nombreux logements et garages dans ces entités et constitue ainsi un copropriétaire largement majoritaire. »* (conclusions additionnelles et de synthèse, point 5, page 4).

Elle mentionne que *« les décisions prises portent uniquement sur la résiliation, ses conséquences et la désignation d'un nouvel auteur de projet et nullement sur la ventilation du coût de cette résiliation. »* (conclusions additionnelles et de synthèse, point 40, page 15).

Elle précise que « *La clef de répartition du coût des honoraires est actuellement en débat : L'Assemblée Générale du 24 octobre 2016 a pu constater que « Le Syndic suscitera la création d'un groupe de réflexion ouvert à tous les copropriétaires intéressés et à des experts. Ce groupe visera à établir une clé de répartition susceptible de recueillir une majorité qualifiée par l'Assemblée Générale. »* » (conclusions additionnelles et de synthèse, point 40, page 16) .

Le Règlement de copropriété, en ses articles 4 et 16, mentionne ce qui suit :

«Article quatre .- Partie commune. [...]

Les parties communes se divisent en deux catégories:

Première catégorie.- Les parties communes générales dans le complexe "Building Brabançonne", dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires du complexe, chacun pour une fraction.

Deuxième catégorie.- Les parties communes spéciales à un groupe. Il est fait remarquer que le complexe est composé de quatre groupes de bâtiments.

Ces parties communes spéciales appartiendront donc indivisément en copropriété aux copropriétaires d'un même groupe.

« Article seize. - Catégories d'assemblées.

Il existe deux sortes d'assemblées générales des copropriétaires :

a) l'assemblée spéciale réunissant les copropriétaires des parties communes spéciales à un groupe de bâtiments. Elle est compétente pour toutes les questions d'intérêts particulières à un groupe.

b) L'assemblée générale réunissant les copropriétaires des parties communes générales.

(..) Cette assemblée est seule compétente pour les dépenses et travaux afférents aux parties communes générales ».

Il apparaît ainsi que l'ensemble des copropriétaires ont pris part aux votes des deux décisions critiquées sans connaître les clés de répartition et dès lors sans savoir si ceux-ci devraient en tout ou en partie supporter les conséquences financières de ces décisions. En outre, l'ensemble des copropriétaires ont ainsi pris part au vote d'une décision pour laquelle il ne leur appartenait pas, le cas échéant, de voter si, comme les intimés le soutiennent, ces décisions sont relatives à des parties communes spéciales à un groupe en l'espèce le Groupe Garage.

Contrairement à ce que prétend l'ACP, le simple fait que les intimés aient participé au vote d'une décision relatif aux travaux portant sur les garages dont ils n'ont pas demandé l'annulation mais pour laquelle, ils n'avaient pas, le cas échéant, à participer dès lors que cette décision porterait sur les parties communes spéciales, ne démontrent pas qu'ils auraient accepté de manière tacite mais certaine que les travaux envisagés porteraient sur des parties communes générales puisque comme l'indique l'ACP elle-même, ce débat n'a pas encore été porté en assemblée générale.

Comme l'indique l'ACP elle-même dans ses conclusions, le débat de la clé de répartition n'a pas encore été abordé en assemblée générale et elle précise même que « *L'Assemblée Générale du 24 octobre 2016 a pu constater que « Le Syndic suscitera la création d'un groupe de réflexion ouvert à tous les copropriétaires intéressés et à des experts. Ce groupe visera à établir une clé de répartition susceptible de recueillir une majorité qualifiée par l'Assemblée Générale. »*. Par conséquent, l'ACP ignore également qui doit prendre part aux votes des décisions portant sur les travaux relatifs aux garages, à défaut de toute décision sur la clé de répartition.

Pour ces motifs pris ensemble ou séparément, les décisions reprises aux points n°3, 2^{ème} * et n°3,3^{ème} * du procès- verbal du 20 novembre 2014 précité sont irrégulières et doivent être annulées,

L'appel est dès lors non fondé.

Vincenzo MAURINO et Alicja MAJEWSKA ayant été assisté notamment lors des plaidoiries, par un conseil, il y lieu de leur octroyer le montant de 1.320 EUR à titre d'indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS,
LE TRIBUNAL, siégeant en degré d'appel,

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire ;

Statuant contradictoirement et en degré d'appel ;

Dit l'appel de l'association des copropriétaires formant la copropriété de la Résidence Brabançonne 80-80A recevable mais non fondée, l'en déboute ;

En conséquence,

Confirme le jugement du 27 mai 2016 rendu par le juge de paix du 4^{ème} canton de Bruxelles dont appel, en toutes ses dispositions ;

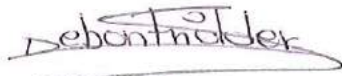
Condamne l'association des copropriétaires formant la copropriété de la Résidence Brabançonne 80-80A aux dépens liquidés dans le chef des consorts VACARESCU et DE GREEF à 1.320 EUR et dans le chef Vincenzo MAURINO et Alicja MAJEWSKA à 1.320 EUR.

**** ** ***

Ainsi jugé et prononcé en chambre du conseil de la 5ème chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le 23 janvier 2018.

Où étaient présents et siégeaient :

Mme F. PINTE, juge unique,
Mme S. DEBONTRIDDER, greffier délégué,


DEBONTRIDDER


PINTE

ACP BRABANÇONNE**EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017****BUDGET 2018**

Dépenses Générales	Frais réels 31/12/15	Frais réels 31/12/16	Frais réels 31/12/17	Budget 2018
Gérance	33.048,00 €	34.824,24 €	35.906,76 €	36.110,00 €
Avocat	6.317,77 €	5.658,02 €	- €	10.000,00 €
Experts			5.858,83 €	20.000,00 €
Assurances	25.099,90 €	22.558,33 €	25.222,80 €	27.800,00 €
Entretien (prévention incendie, déchets, ...)	5.020,42 €	8.289,44 €	9.043,06 €	9.800,00 €
Jardin	9.112,31 €	9.172,16 €	9.322,68 €	9.500,00 €
Concierge	39.255,05 €	41.120,20 €	46.545,06 €	49.900,00 €
Chaudière et adoucisseur (entretien)	24.236,14 €	18.029,32 €	11.831,38 €	15.000,00 €
Mazout	117.302,30 €	89.279,55 €	101.231,27 €	113.000,00 €
Eau	14.566,63 €	17.156,26 €	17.432,18 €	17.500,00 €
Relevé des compteurs Caloribel	19.022,94 €	11.426,53 €	11.831,37 €	12.000,00 €
Travaux	10.245,95 €	8.143,49 €	1.250,34 €	1.500,00 €
Tavaux - Gestion des accès			16.847,18 €	- €
Mesures conservatoires			29.025,98 €	22.900,00 €
Divers	9.190,08 €	11.148,33 €	11.524,94 €	12.290,00 €
Provisions retenues en 2016		20.500,00 €	- 20.500,00 €	- €
Frais Bloc 80				
Ascenseurs	5.298,64 €	4.421,24 €	4.883,30 €	5.000,00 €
Entretien (parloph., install élec, eau)	9.840,41 €	8.843,93 €	9.800,30 €	10.800,00 €
Nettoyage	12.895,41 €	13.062,90 €	13.277,16 €	13.600,00 €
Electricité	986,28 €	669,29 €	778,14 €	1.000,00 €
Travaux d'électricité			13.482,14 €	- €
Interphonie			1.689,12 €	- €
Tableau d'affichage			2.044,36 €	- €
Travaux divers	12.714,70 €	2.793,10 €	814,90 €	5.000,00 €
Sinistre	- €	417,01 €	2.498,92 €	2.500,00 €
Provisions retenues en 2016		10.100,00 €	- 10.100,00 €	- €
Travaux votés en AG (volets rampes châssis)			15.645,60 €	- €
Frais Bloc 80A				
Ascenseurs	5.327,91 €	4.389,23 €	4.643,40 €	5.000,00 €
Entretien (parloph., install élec, eau)	15.324,90 €	14.131,95 €	10.147,30 €	10.800,00 €
Nettoyage	12.895,41 €	13.062,90 €	13.277,16 €	13.600,00 €
Electricité	1.752,49 €	1.196,94 €	627,50 €	1.000,00 €
Travaux d'électricité			12.323,56 €	- €
Interphonie			1.689,12 €	- €
Tableau d'affchage			2.044,36 €	- €
Travaux divers	7.004,48 €	4.423,91 €	1.168,43 €	5.000,00 €
Sinistre	1.626,04 €	2.195,40 €	- €	2.500,00 €
Provisions retenues en 2016		9.100,00 €	- 9.100,00 €	- €
Travaux votés en AG (volets rampes châssis)			15.645,60 €	- €

ACP BRABANÇONNE**EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017****BUDGET 2018**

Frais Bloc 80B				
Ascenseurs	4.837,03 €	4.456,13 €	4.515,24 €	5.000,00 €
Entretien (parloph., install élec, eau)	12.244,23 €	11.098,88 €	11.138,05 €	10.800,00 €
Nettoyage	12.895,41 €	13.309,74 €	13.277,16 €	13.600,00 €
Electricité	1.170,10 €	1.005,49 €	811,26 €	1.000,00 €
Travaux d'électricité			13.596,62 €	- €
Interphonie			1.689,12 €	- €
Tableau d'affchage			2.044,36 €	- €
Travaux divers	8.342,41 €	881,92 €	1.743,88 €	5.000,00 €
Sinistre	458,63 €	2.262,64 €	1.220,06 €	2.500,00 €
Provisions retenues en 2016		10.100,00 €	- 10.100,00 €	- €
Travaux votés en AG (volets rampes châssis)			15.645,60 €	- €
Frais Garage				
Entretien	1.799,96 €	1.474,59 €	1.972,31 €	2.500,00 €
Electricité	5.201,61 €	3.894,35 €	4.129,91 €	4.500,00 €
Travaux divers	9.741,26 €	106,14 €	1.523,93 €	2.000,00 €
Total général	454.774,80 €	434.703,55 €	482.861,69 €	480.000,00 €

Quotités	Budget annuel	Appel de fonds de réserve Annuel	AF charges courantes Trimestriel	AF fonds de réserve Trimestriel	Total Trimestriel	Mensualité
TOTAL	480.000,00 €	60.000,00 €	120.000,00 €	15.000,00 €	135.000,00 €	45.000,00 €
71	340,80 €	42,60 €	85,20 €	10,65 €	95,85 €	31,95 €
374	1.795,20 €	224,40 €	448,80 €	56,10 €	504,90 €	168,30 €
504	2.419,20 €	302,40 €	604,80 €	75,60 €	680,40 €	226,80 €
551	2.644,80 €	330,60 €	661,20 €	82,65 €	743,85 €	247,95 €
674	3.235,20 €	404,40 €	808,80 €	101,10 €	909,90 €	303,30 €

Mercredi 28 février 2018

ACP « Résidence Complexe Brabançonne »
c/o le Syndic (sprl Managimm bvba)

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires,

Prochainement auront lieu, comme chaque année à l'occasion de l'assemblée générale statutaire des copropriétaires de l'Association des Copropriétaires du Complexe « building Brabançonne » (numéro d'entreprise 0850.083.452), les diverses nominations statutaires prévues par son Acte de Base et son règlement de copropriété originels.

Selon l'article 577-8/2 du Code Civil, « 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. » L'Assemblée générale ordinaire, à l'occasion de sa réunion du 7 mars 2017, a décidé de me désigner pour accomplir la mission dévolue par ledit article du Code Civil.

En vue de votre prochaine assemblée générale, je confirme :

- disposer des diplômes et qualifications requises pour le contrôle et l'audit des comptes de sociétés ;
 - avoir dialogué avec les services comptables du Syndic ; leur avoir fourni conseil quant à diverses imputations ;
 - avoir accompli des contrôles à intervalles réguliers, à la demande du Syndic ou de copropriétaires désireux de connaître la portée des engagements pris solidairement par les copropriétaires ;
 - être en cours de rédaction d'un rapport écrit :
 - (i) sur la tenue des comptes en 2017 ;
 - (ii) quant à l'établissement par votre syndic d'un bilan de fin d'exercice au terme de la réalisation de l'inventaire prévu par l'article 7 de l'Arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum ; et
 - (iii) quant à la préparation par votre syndic du 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 que du budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, conformément au libellé de sa 18^e mission légale (art. 577-8 §4 du Code Civil) ;
- Ce rapport parviendra aux copropriétaires le 21 mars 2018 au plus tard.
Il sera également disponible en ligne.

Comme les années précédentes, le rapport que je rédigerai comprendra les recommandations (portant sur les bases légales susmentionnées) adressées à votre syndic, exposées auprès de votre assemblée générale et soumises à son vote. Par analogie avec les ordres du jour d'assemblées générales précédentes, je recommande en effet que le point 3. de l'ordre du jour soit rédigé comme suit :

3. Comptes de l'exercice 2017

- (a) Rapport et recommandations du commissaire aux comptes (Voir annexe)
- (b) Approbation des recommandations du commissaires aux comptes - vote (majorité absolue)
- (c) Approbation des comptes de l'exercice 2017 et du bilan au 31 décembre 2017 – vote (majorité absolue)

Comme une désignation par l'Assemblée générale d'un Commissaire aux comptes n'est valable que pour une période d'une année environ séparant deux AG statutaires, j'ai l'honneur de soumettre ma candidature pour la désignation du Commissaire aux comptes auprès de l'Assemblée générale statutaire qui se tiendra en 2018.

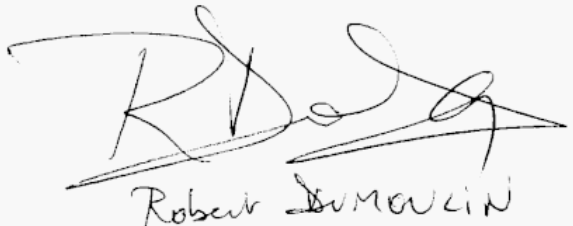
Je souhaite enfin renouveler les engagements multiples que j'avais pris dans la lettre du 2 février 2017 dans laquelle je me positionnais par rapport aux obligations de la loi promulguée le 7 décembre 2016 (M.B. 13.12.2016 Ed. 2 pp. 84812-84867) portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises, à savoir les notions de :

- mission révisoriale,
- indépendance,
- imperméabilité aux influences,
- déclaration à établir a priori,
- disponibilité et démarche critique.

Je demande à votre Syndic que l'ordre de jour de l'Assemblée Générale comporte un point libellé comme suit :

Désignation du Commissaire aux comptes de l'exercice comptable 2018 (majorité absolue) - L'article 577-8/2 du Code Civil prévoit que l'assemblée générale désigne annuellement un seul commissaire aux comptes, copropriétaire ou non dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. Monsieur Dumoulin a communiqué sa candidature dans les délais et formes prévus par le Code Civil (en annexe : sa lettre de candidature).

Je vous prie d'agréer, Mesdames et Messieurs les Copropriétaires, l'assurance de mes salutations distinguées et de mon plein dévouement.



Robert Dumoulin



Bureau d'expertises et de contrôles

Impasse Sainte Barbe, 14B

6030 CHARLEROI

sobelcom@brutele.be

GSM : 0499/ 39.99.50

lp

Bureau d'études de stabilité

Chemin de Ransbeek 20 - 1410 Waterloo

Tel : 02/7333351 - Fax : 02 7331994

E-mail : g.paelinck@skynet.be

Marchienne, le 07/03/2018

ACP BRABANCONNE

Représentée par le syndic MANAGIMM

80-80A-80B, avenue de la Brabançonne

1030

BRUXELLES

Offre de service

Madame BUSIN,

Conformément à votre demande, nous vous présentons ci-après le détail de la mission nécessaire à l'établissement d'un relevé détaillé des éléments béton (colonnes, poutres, dalles, hourdis, ferraillements, etc...) contaminés et détériorés. Comme les relevés réalisés par OREX datent de 2013, il est plus que probable que l'altération s'est poursuivie.

* Le relevé détaillé des colonnes contaminées, détériorées, attaque des ferraillements, etc... La localisation exacte de celles-ci par rapport à l'immeuble et l'esplanade. La définition de son impact sur la stabilité de l'immeuble, de son impact sur la stabilité de l'esplanade et des garages, de son impact sur l'occupation et la jouissance des occupants de l'immeuble et de l'impact sur l'occupation et la jouissance de l'esplanade et des garages.

* Le relevé détaillé des poutres contaminées, détériorées, attaque des ferraillements, etc... La localisation exacte de celles-ci par rapport à l'immeuble et l'esplanade. La définition de son impact sur la stabilité de l'immeuble, de son impact sur la stabilité de l'esplanade et des garages, de son impact sur l'occupation et la jouissance des occupants de l'immeuble et de l'impact sur l'occupation et la jouissance de l'esplanade et des garages.

* Le relevé détaillé des dalles contaminées, détériorées, attaque des ferraillements, etc... La localisation exacte de celles-ci par rapport à l'immeuble et l'esplanade. La définition de son impact sur la stabilité de l'immeuble, de son impact sur la stabilité de l'esplanade et des garages, de son impact sur l'occupation et la jouissance des occupants de l'immeuble et de l'impact sur l'occupation et la jouissance de l'esplanade et des garages.

* Le relevé des hourdis contaminées, détériorés, attaque des ferraillements, etc... La localisation exacte de ceux-ci par rapport à l'immeuble et l'esplanade. La définition de son impact sur la stabilité de l'immeuble, de son impact sur la stabilité de l'esplanade et des garages, de son impact sur l'occupation et la jouissance des occupants de l'immeuble et de l'impact sur l'occupation et la jouissance de l'esplanade et des garages.

.../...

.../... suite offre de service Brabançonne

- * Prélèvements de bétons sur des colonnes, poutres, dalles et hourdis pour être analysés en laboratoire spécialisé.
- * Des sondages seront réalisés sur l'esplanade, sur la zone de circulation et sur la zone pelouse pour déterminer les épaisseurs et l'état de l'étanchéité existante.
- * Etablissement de plans avec les dimensions, les emplacements des colonnes, dalles, hourdis par rapport à l'immeuble et l'esplanade.
- * Etablissement d'un rapport détaillé avec toutes les constatations et situations. Il y sera annoté les travaux à réaliser en urgence ou dans un avenir proche selon les relevés. Une estimation financière totale et par poste sera fournie.
- * Présentation des résultats et recommandations au conseil de copropriété et à l'assemblée générale de la copropriété.

L'ensemble des postes repris ci-avant (hormis les tests en laboratoire) pour la somme forfaitaire HTVA de 14.500 euros.

En restant à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires à la présente offre de service, nous vous prions d'agréer Madame BUSIN, l'expression de nos sentiments les plus dévoués.

Yves MAENHOUT
Bureau d'expertise

Guy PAELINCK
Bureau de stabilité LP

Article 3. Accès aux logements

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/art_03.html

Il est proposé de modifier l'article 3 du Règlement d'ordre intérieur de la manière suivante (majorité simple) :



03.1.

Les occupants de l'immeuble doivent fournir accès pour toutes réparations, pour l'entretien et le nettoyage des parties communes le nécessitant, dès lors qu'un avis précisant les dates d'intervention dans les deux langues nationales aura été déposé en temps utiles à l'entrée de l'immeuble ou par lettre personnalisée.

03.2.

Si les occupants de l'immeuble s'absentent pour une visite prévue par l'alinéa précédent, ils sont invités à remettre une clé de leur local privatif à un mandataire dont le nom et l'adresse doivent être connus du Syndic, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose est nécessaire.

Article 3. Accès aux logements

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/just_art_03.html



Exposé des motifs

·1·

L'attention a été attirée sur le fait que le §2 de l'Article 3 prévoit le cas d'absences des occupants.

- **03.2** *“Si les occupants de l'immeuble s'absentent, ils sont invités à remettre une clé de leur local privatif à un mandataire (...)”*

Cette notion est trop vague : à partir de quelle durée parle-t-on d'absence ?

Il est à noter que l'article 7 (*“Accès à l'habitation”*) du ROI du Logement bruxellois restreint la portée de la disposition aux seuls cas de visites annoncées (ex. réparation de vannes, ...) :

- *“À l'occasion d'une visite annoncée, si le locataire s'absente, il est invité à remettre une clé de son logement à une personne de son choix dont le nom et l'adresse doivent être connus du Logement Bruxellois de manière à pouvoir accéder au logement.”*
- Il est à noter que cette disposition est elle-même précédée d'un alinéa qui assure que les locataires auront été avertis au préalable selon des formes précises : *“un avis déposé, soit à l'entrée de l'immeuble, soit par lettre personnalisée, soit encore par le concierge ou par téléphone.”*

·2·

Il a également été souhaité d'apporter les précisions suivantes :

- **à l'article 03.1** : que les dates d'intervention soient communiquées avec un préavis suffisant
 - => la formule **en temps utiles** a été suggérée, afin de préserver la liberté d'appréciation au Syndic ;
- **à l'article 03.1** : que les explications soient fournies dans les deux langues officielles en usage en Région de Bruxelles-Capitale.

Facilitation d'accès à l'immeuble et de la mobilité

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/art_10a.html

Il est proposé d'ajouter un nouvel article 10a du Règlement d'Ordre Intérieur (majorité simple) :



Il est entendu que, si cet article est adopté, il deviendra l'article 11 du ROI et les (actuels) articles 11 et suivants seront renumérotés.

Art. 10a.1. Le syndic est tenu de gérer l'emplacement pour vélos. Celui-ci ne pourra en aucun cas être utilisé par des tiers ne résidant pas à la "*Brabançonne*". Il ne pourra pas être utilisé pour des véhicules motorisés (à l'exception de vélos électriques).

Art. 10a.2. Les accès de l'immeuble sont progressivement aménagés en fonction des recommandations de l'asbl CAWAB (Collectif Accessibilité Wallonie-Bruxelles) ; les occupants sont en retour invités à respecter ces aménagements.

Art. 10a.3. Il est rappelé que le syndic, seul responsable de sa gestion, se réserve la possibilité de préciser par avis déposé à l'entrée de l'immeuble ou par lettre personnalisée d'éventuelles modalités ou restrictions à l'usage des facilités évoquées dans le présent article.

Facilitation d'accès à l'immeuble et de la mobilité

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/just_art_10a.html



Exposé des motifs pour un nouvel article du ROI

L'Article **10** ("*Parties communes*") du Règlement d'ordre intérieur comporte, pour l'essentiel, des interdictions ou des limitations quant à l'usage des parties communes.

L'objectif d'un nouvel article du ROI serait par contre de définir les **espaces de liberté** qu'autorise un usage bien compris de parties communes (= **communes** à tous les occupants) .

Le **sondage de juin 2016** réalisé auprès de tous les occupants a montré que de nouveaux besoins émergent progressivement, suite à l'évolution des modes de vie : les abords ne doivent pas être que décoratifs, les vélos devraient pouvoir être rangés en sécurité, etc.

On pourrait définir par exemple les modalités :

- pour ① faciliter le stationnement et/ou le rangement pour les vélos ; de ce point de vue,
 - les normes définies par Bruxelles-Environnement autorisent diverses formules ;
 - lire en particulier la "*Fiche 1.10 : Le vélo et les autorisations d'urbanisme*" à la page 30/86 et 31/86 du Vademecum Vélo de Bruxelles-Environnement qui prévoit comme obligation du Règlement Général d'Urbanisme : "*dans les immeubles à logements multiples un emplacement vélo/voitures d'enfant par logement*" ;
 - la formule offerte par Cycloparking rue de l'Abdication (au coin de la rue Luther) consiste en la mise à disposition de 5 places pour 60 € par an et une caution de 20 € ;
 - il n'est pas certain à ce stade qu'une telle formule puisse être négociée par un syndic de copropriété : voir la page d'information de Cycloparking.
 - en ce qui concerne l'usage, une formule intéressante a été identifiée dans l'Acte de Base de la copropriété Tivoli Green City - 1020 Bruxelles ; il est proposé de s'inspirer de cette formule pour la rédaction du nouvel article **10a.1**, à savoir : ;
- pour, de manière plus générale, ② faciliter l'accès de l'immeuble aux occupants, qu'ils soient moins valides ou en très bas âge (poussettes); de ce point de vue,
 - l'asbl Collectif Accessibilité Wallonie-Bruxelles a été créée en 2006 pour représenter l'intérêt des personnes à mobilité réduite pour toutes les questions relatives à leur accessibilité ;
 - en particulier, elle a fourni un Guide de 165 pages qui devrait constituer une source d'inspiration pour les aménagements à instaurer progressivement par le

Syndic afin d'améliorer l'accès à l'immeuble.

Il est donc proposé d'intituler cet article **"Facilités"**, étant entendu qu'il appartient au Syndic, dans le cadre de ses responsabilités et pouvoirs (*"Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées"* - art. 577-8 §5 du Code Civil)

- de faire en sorte que l'installation, puis la maintenance de toute nouvelle facilité soit aisément gérable et n'entraîne pas de frais insupportables pour les copropriétaires ;
- de corriger les abus éventuels que le concierge ou lui-même constaterait.

Article 11. Tranquillité

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/art_11.html

Il est proposé de restructurer l'Article 11 du Règlement d'Ordre Intérieur de la manière suivante : l'idée est de faire du §2 une liste de comportements et du §3 une liste des points d'attention et de respect vis-à-vis des voisins. (majorité simple).



- 11.1. (inchangé)
- 11.2. Les occupants veillent à ce que [...] leur comportement et celui des personnes ou animaux dont ils ont la garde [...] ne troublent, ni la tranquillité, ni la santé des autres occupants ; en particulier, ils veillent à s'abstenir de :
 - faire des travaux (forages, marteau, ...) ;
 - déplacer meubles et objets ;
 - claquer les portes.
- 11.3. Les occupants [...] doivent donc veiller à [...] respecter la tranquillité des voisins [...] tant de jour que de nuit, en veillant par exemple à :
 - modérer le son des appareils (radio, TV, PC, instruments de musique, ...) ;
 - ne plus mettre en route la machine à laver après 21h ;
 - de manière générale, éviter les bruits répétitifs, intensifs ou qui durent dans le temps.
- 11.4. (inchangé)

Article 11. Tranquillité

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/just_art_11.html



Exposé des motifs

Régulièrement, il est suggéré de sensibiliser davantage les occupants au respect de certaines règles de civilité.

L'article 3 ("*Occupation de l'habitation*") du ROI du Logement bruxellois énumère un certain nombre de points sur lesquels une attention gagne à être portée :

- *"ne pas faire de travaux et [...] ne pas déplacer des meubles et objets durant la soirée et la nuit (c'est-à-dire entre 22 heures et 7 heures) ainsi que les dimanches et jours fériés"* ;
- *"[veiller] à ce que les enfants [...] ne crient pas et n'utilisent pas de jeux bruyants"* ;
- *"ne pas mettre trop fort le son des appareils de radio, télévision, PC, instruments de musique, etc."*

Par ailleurs, l'attention a été portée sur des bonnes pratiques souvent mises en évidence dans des ROI de copropriétés, en particulier sur :

- *"[éviter] les bruits répétitifs, intensifs ou qui durent dans le temps"* ;
- *"éviter de mettre en route la machine à laver après 22h"* ;
- *"éviter autant que possible [...] de claquer les portes"*.

Article 12. Ascenseurs

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/art_12.html

Il est proposé de compléter la rédaction de l'Article 12.4 du Règlement d'Ordre Intérieur de la manière suivante. (majorité simple).



12.4. En cas de fonctionnement irrégulier d'un ascenseur, la société chargée d'entretenir l'appareil, dont le numéro est inscrit dans chaque cabine d'ascenseur, doit être avertie d'urgence, ainsi que le concierge ou le syndic.

Article 12. Ascenseurs

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/just_art_12.html



Exposé des motifs

Il a été vérifié si des règles de responsabilité existent ou non dans la législation applicable en Région de Bruxelles-Capitale.

La législation consolidée ne prévoit rien en ce qui concerne les jeunes (moins de 14 ans) non accompagnés, contrairement à ce que prévoit comme règle l'article 2 ("*Les ascenseurs ne sont pas des jouets*") du ROI du Logement bruxellois (p. 8/34)

En revanche, la législation indique que "*le gestionnaire informe immédiatement le service administratif désigné en exécution de l'article 7 de la loi de tout incident grave et de tout accident grave survenu à un utilisateur lors de l'utilisation d'un ascenseur*" (art. 12 AR 09.03.2003 relatif à la sécurité des ascenseurs)

En cas d'accident grave, les minutes comptent ... le Syndic doit donc **très rapidement** être mis au courant. L'article **12.4** pourrait être précisé en insistant sur l'obligation résultant des mots "*informe immédiatement*" de l'article 12 de l'AR du 09.03.2003.

Article 13. Caves

En vue de contribuer à l'amélioration de la sécurité dans les sous-sols

(couloirs menant vers les caves, caves, couloirs menant aux conteneurs, emplacement des conteneurs à déchets), il est proposé de modifier les

articles **13** et **21** du Règlement d'ordre intérieur comme suit (majorité simple)

:

- **13.1.** (inchangé)
- **13.2.** (inchangé)
- **13.3.** Pour la sécurité de l'immeuble, il est rappelé aux copropriétaires qu'ils doivent veiller à équiper leur cave de serrures adéquates et qu'il leur est interdit de stocker dans les caves des matières inflammables, dangereuses ou pestilentielles.
- **13.4.** Pour l'enlèvement à domicile des objets encombrants, contact devra être pris avec Bruxelles-Propreté en téléphonant au n° gratuit 0800/981.81 (! une fois par semestre !).
- (il est proposé de supprimer l'alinéa **13.5.** (Cf. point 7. de l'avis des pompiers du 25.07.2012))

| Lire ici pour les modifications apportées dans le même souci à l' article 21



Article 13. Caves



Exposé des motifs

- En ce qui concerne l'Article 13.3.

Il a été relevé que l'attention des occupants était insuffisamment attirée sur les caves, qu'il s'agisse :

- d'un système efficace de serrurerie pour chaque porte de cave ;
- d'un système de serrurerie qui décourage les rôdeurs, voire les trafics. ce point sera à réexaminer à la lumière de la situation après l'instauration du nouveau système de badgeage (Cf. badges distribués le 07.11.2017 et installé progressivement trop peu de temps avant l'AG 2018)

En outre, la proximité des caves avec les passages qui mènent aux conteneurs destinés à récolter les ordures ménagères a été considérée comme un facteur réduisant la sécurité (= le sentiment de sécurité) des occupants.

Il est proposé de responsabiliser les propriétaires de caves, en rappelant aux copropriétaires qu'ils sont responsables de la sécurité de leur porte de cave.

Pour ce faire, il s'agit de développer le point **13.3.** en introduisant l'obligation d'équiper les serrures de manière adéquate.

- En ce qui concerne l'Article 13.4.

L'attention a été attirée sur le fait que la rédaction de l'article **13.4.** doit être mise à jour pour faciliter les opérations d'évacuation d'encombrants organisés par Bruxelles-Propreté

- la responsabilité de signaler des encombrants à évacuer est reportée sur les occupants individuels ;
- Bruxelles-Propreté leur offre cependant deux fois par an le droit de participer aux opérations d'évacuation d'encombrants ;
- il suffit de contacter le numéro **gratuit** 0800/981.81 pour être en règle (droit à 3 m³ par an et par ménage).

Il serait donc plus efficace de communiquer les coordonnées de Bruxelles-Propreté via le Règlement d'Ordre Intérieur.

- En ce qui concerne l'Article 13.5.

Par ailleurs, un avis des pompiers demandé par MM. Lesuisse et El Hassouni en 2012 a été révélé dans le contexte de l'inventaire.

Cet avis se concluait par *"7. De garage mag voor geen ander doel gebruikt worden; al de voorwerpen en materialen die er zich bevinden moeten verwijderd worden. (...) De afvalcontainers moeten dringend uit de ondergrondse garages verdwijnen."*

TRADUCTION DE LA PHRASE SOULIGNÉE : les conteneurs à déchets doivent d'urgence disparaître des garages.

Dans ces circonstances, il est proposé de **supprimer le point 13.5.** : *"Il est rappelé que des conteneurs sont situés en sous-sol, côté "Brabançonne", afin de permettre le tri sélectif des ordures."*

Il appartient en effet au Syndic de prendre la responsabilité, au titre de gestionnaire de l'immeuble, de définir de nouveaux emplacements pour les conteneurs qui respectent l'avis des pompiers, par souci de sécurité.

Article 21. Déchets ménagers

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/art_21.html

pour référence : “*Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.*”

art. 1735 CC



En vue de contribuer à l'amélioration de la sécurité dans les sous-sols

(couloirs menant vers les caves, caves, couloirs menant aux conteneurs, emplacement des conteneurs à déchets), il est proposé de modifier les articles **13** et **21** du Règlement d'ordre intérieur comme suit (majorité simple) :

- **21.1.** (inchangé)
- **21.2.** Il doit les déposer dans les conteneurs aux endroits spécifiés par le Syndic ; ceux-ci sont destinés à permettre le tri sélectif des ordures.
- **21.3.** (inchangé)
- **21.4.** (inchangé)

Article 21. Déchets ménagers

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/just_art_21.html



Exposé des motifs

- En ce qui concerne l'Article 21

Un avis des pompiers demandé par MM. Lesuisse et El Hassouni en 2012 a été révélé dans le contexte de l'inventaire.

Cet avis se concluait par *"7. De garage mag voor geen ander doel gebruikt worden; al de voorwerpen en materialen die er zich bevinden moeten verwijderd worden. (...) De afvalcontainers moeten dringend uit de ondergrondse garages verdwijnen."*

TRADUCTION DE LA PHRASE SOULIGNÉE : les conteneurs à déchets doivent d'urgence disparaître des garages.

S'il appartient au Syndic de prendre la responsabilité (Cf. suppression de l'art. **13.5.**), au titre de gestionnaire de l'immeuble, de définir de nouveaux emplacements pour les conteneurs, afin, par souci de sécurité, de respecter l'avis des pompiers, les occupants restent quant à eux tenus :

- de déposer et de trier les ordures à l'endroit qui leur sera indiqué par les soins du Syndic
=> le point **21.2.** est à modifier ;
- de déposer les ordures uniquement à ce nouvel endroit
=> le point **21.3.** (*"Il est défendu de déposer les poubelles dans un endroit différent"*) peut quant à lui demeurer inchangé)

Article 23. Responsabilité

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/art_23.html

Il est proposé d'ajouter un 3ème alinéa à l'Article 23 du Règlement d'Ordre Intérieur (majorité simple) :

23.3 Il est rappelé que chaque occupant est tenu des dégradations et pertes de son fait (art. 1735 CC)



Article 23. Responsabilité

 brab80webscom.github.io/Blog/ROI_2018/just_art_23.html



Exposé des motifs

pour référence : “*Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.*” **art. 1735 CC**

L'article 14 (“*Dispositions législatives et sanctions*”) du ROI du Logement bruxellois souligne l'applicabilité de l'Article 1735 du Code Civil. Il est proposé de rappeler que cette obligation est valable pour les copropriétaires comme pour les locataires.

ACP "Brabançonne"

80-80A-80B Avenue de la Brabançonne

1000 Bruxelles

c/o

sprl "**Managimm**" bvba

71 Chemin des Deux Maisons

1200 Woluwe-Saint-Lambert

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires,

En vue de la prochaine réunion de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP "Résidence Complexe Brabançonne" (numéro d'entreprise 0850.083.452), j'ai l'honneur de vous faire connaître au moyen du présent courrier recommandé adressé sous couvert de l'ACP, située aux 80, 80A et 80B de l'avenue de la Brabançonne à 1000 Bruxelles, en votre siège de syndic désigné par l'ACP qu'à la suite de plusieurs rencontres entre copropriétaires, un consensus s'est fait jour pour que je propose à l'assemblée générale de délibérer, puis d'adopter ce qui suit, pour autant qu'il en plaise à la majorité prévue par l'article 577-6 §8 du Code Civil.

Comme la prochaine assemblée générale, en première convocation, aura lieu pendant la seconde quinzaine du mois de mars 2018, il est relevé que la présente notification vous est arrivée en temps utile pour que vous la portiez à l'ordre du jour de la réunion de l'assemblée générale, puisqu'elle est réputée vous être parvenue plus de trois semaines avant le premier jour de ladite quinzaine (art. 577-6 §3 du Code Civil).

Le point d'ordre du jour qu'il m'a été demandé de vous notifier est le suivant, rédigé de manière analogue à celui du Point 12. portant sur le même thème de l'[AG du 27.02.2014](#) :

Règlement d'ordre intérieur. Propositions d'amendements

Le 23 février 2018, le Syndic a reçu de Monsieur DUMOULIN sept propositions d'amendements du règlement d'ordre intérieur.

Il est proposé à l'Assemblée générale de se prononcer sur l'adoption de chacune de ces propositions - vote (majorité simple)

Veuillez trouver ci-dessous le tableau présentant les liens vers ces sept propositions d'amendements.

(colonne de gauche) des libellés proposés et (colonne de droite) exposé de la raison d'être de chaque amendement

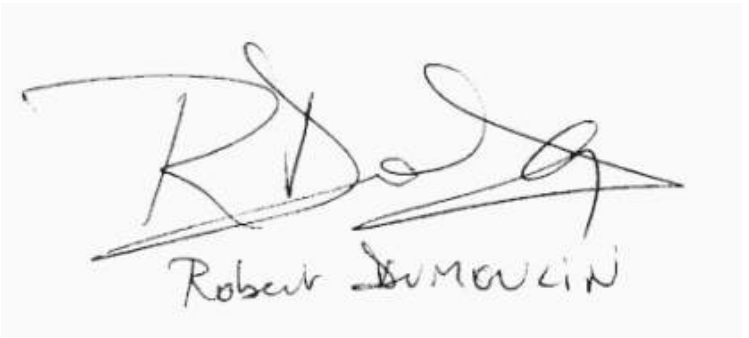
Libellés soumis aux votes :	Raisons pour lesquels les libellés sont soumis :
Article 3. Accès aux logements (amendement)	Que se passe-t-il en cas d'absence ?
Nouvel article (entre les art. 10 et 11)	Favoriser l'accessibilité à l'immeuble et la mobilité
Article 11. Tranquillité (amendement)	Règles de civilité
Article 12. Ascenseurs (amendement)	Qui avertir en cas de panne ?
Article 13. Caves (amendement)	Prévention des vols et intrusions
Article 21. Déchets ménagers	Emplacement - Avis des Pompiers du 25.07.2012
Article 23. Responsabilité	Rappel de l' article 1735 du Code Civil

Des versions numériques des liens figurant dans le tableau de la page précédente ont été confectionnées afin de faciliter la pleine prise de connaissance des amendements proposés et des exposés des motifs correspondants. Elles ont été mises à disposition de votre syndic afin qu'il puisse les fournir aux copropriétaires ne disposant pas de l'outil informatique adéquat.

Il me paraît important de souligner que le temps qui a été consacré aux réunions de mise au point a débouché sur des amendements qui bénéficient d'un large consensus. Ils s'inspirent, en général, très étroitement des dispositions qui figurent dans le Règlement d'Ordre Intérieur déjà applicable aux locataires du Logement Bruxellois.

N'ayant été que coordinateur et "passeur" de la rédaction finalement retenue, je me réserve le droit d'orienter librement mon vote définitif sur chaque proposition spécifique en fonction des arguments qui auront été échangés pendant les débats.

Recevez, Mesdames et Messieurs les Copropriétaires, mes sentiments distingués.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Robert Dumoulin', with a stylized, flowing script.

Avenue de la Brabançonne, 80A/09

1000 Bruxelles

le vendredi 23 février 2018

Comme l'indiquait le courriel de Mme T. Atasayar du 14.02.2018 17h45, ce n'est que le 1er mars que votre syndic communiquera à votre conseil de copropriété les propositions écrites qu'il aura reçues avant le 28 février 2018. Il ne prendra alors conseil auprès du conseil de copropriété que pour les agencer dans un ordre du jour de nature à en assurer le traitement efficace en Assemblée Générale. Je préconise que la proposition de point **telle que libellée ci-avant** se positionne en fin d'ordre du jour, de préférence juste avant celui portant sur l'adoption du contrat de syndic et la prolongation de la mission confiée à la sprl *Managimm* bvba.



SPRL AZ Security BXL
Boulevard de France, 9
Braine-l'Alleud 1420

Adresse de facturation :

Managimm
Chemin des deux maisons 71/5
1200 Woluwé Saint Lambert
Belgique
☎ 02.771.01.95

Managimm

Chemin des deux maisons 71/5
1200 Woluwé Saint Lambert
Belgique

Adresse de livraison:

ACP Brabançonne 80-80A-80B
Avenue de la Brabançonne 80-80A-80B
Bruxelles 1000

Devis # SO430

Votre référence :

ACP Brabançonne
80-80A-80B

Date du devis:

12/03/2018

Vendeur :

Roberto Salamone

Conditions de

règlement :

30 jours nets

SPRL AZ Security BXL
Boulevard de France, 9
Braine-l'Alleud 1420

Description	Quantité	Prix unitaire	Taxes	Prix
Module boîtes aux lettres applique Démontage/Évacuation et recyclage de l'ensemble existant	6 Unité(s)	2.688,00	6%	16.128,00 €

Fourniture et placement de :

ENSEMBLE DE BOÎTES AUX LETTRES - APPLIQUE

MODULE DE 28 Boîtes aux lettres

Spécifications :

Boîtes en tôle d'acier électro-zinguée

Couleur RAL Standard à spécifier*

Porte s'ouvrant latéralement avec volet aluminium
laqué

2 clés par boîte / Clé supplémentaire sur demande

Porte-étiquette intégré

Ouverture courrier à la norme des postes Belges

* Couleur hors nuancier standard : +10%

Gravure sur boîtes aux lettres

Total hors taxe	16.128,00 €
Taxes	967,68 €
Total	17.095,68 €

SPRL AZ Security BXL
Boulevard de France, 9
Braine-l'Alleud 1420

Conditions générales de vente :

En cas d'acceptation, veuillez nous retourner une copie du devis daté et signé avec la mention << Bon pour commande >> accompagné d'un acompte de 30% sur le total à payer, règlement du solde suivant condition de paiement.

Nos offres sont valables pendant 3 mois extensibles pour cas exceptionnels. Toute annulation de commande après acceptation, pourra faire l'objet de versement d'indemnité égale à 15% du devis au profit de AZ SECURITY BXL SPRL.

En cas de non-respect des règlements dans les délais prévus, il sera dû, sans mise en demeure :
- une somme égale à 15% du montant total de la facture, avec un minimum de 50€

Ce devis et le ou les fichier(s) attaché(s) sont strictement confidentiels et adressés exclusivement au destinataire mentionné dans l'adresse reprise en tête du devis. Si vous avez reçu ce devis par erreur, nous vous remercions d'en aviser immédiatement l'expéditeur et de procéder à la destruction du devis. Ce devis reprend en effet des informations confidentielles et nous attirons votre attention sur le fait qu'il est strictement interdit de copier, transférer ou entamer une quelconque action sur base des informations confidentielles en votre possession.

Condition de paiement : 30 jours net

Offre matériel Mobotix Résidence Brabançone

Caméras de surveillance HIK VISION 4 MP					
désignation	référence	Qté par système	Prix Unitaire HT Tarif	Prix Unitaire H.T Net remisé	Prix Total H.T Net remisé
Caméras 360° pour les Halls d'entrée (Entrée coté boîte aux lettres 80, 80A, 80B)	DS-2CD6362F-I(1.27mm)	3	518,50 €	518,50 €	1.555,50 €
caméras 360° Niveau -2 sortie ascenseur (80, 80A, 80B)	DS-2CD6362F-I(1.27mm)	3	518,50 €	518,50 €	1.555,50 €
Garage coté Brabançone (rez-de-chaussée) Poutre central gauche et droite	DS-2CD2343G0-I(2.8mm)	2	231,00 €	231,00 €	462,00 €
Garage coté Brabançone (rez-de-chaussée) Porte de garage	DS-2CD2343G0-I(2.8mm)	1	231,00 €	231,00 €	231,00 €
Garage coté Brabançone -1 Poutre central gauche et droite	DS-2CD2343G0-I(2.8mm)	2	231,00 €	231,00 €	462,00 €
Garage coté Brabançone -1 Porte de garage	DS-2CD2343G0-I(2.8mm)	1	231,00 €	231,00 €	231,00 €
Garage coté Luther rez de chaussée Poutre central gauche et droite	DS-2CD2343G0-I(2.8mm)	2	231,00 €	231,00 €	462,00 €
Garage coté Luther rez de chaussée Porte de garage	DS-2CD2343G0-I(2.8mm)	1	231,00 €	231,00 €	231,00 €
Garage coté Luther -1 Poutre central gauche et droite	DS-2CD2343G0-I(2.8mm)	2	231,00 €	231,00 €	462,00 €
Garage coté Luther -1 Porte de garage	DS-2CD2343G0-I(2.8mm)	1	231,00 €	231,00 €	231,00 €
Porte de garage exterieur coté Luther (2 objectifs jour et nuit	DS-2CD2343G0-I(2.8mm)	1	231,00 €	231,00 €	231,00 €
Supports caméras pour DS-2CD2343G0-I(2.8mm)	DS-1273ZJ-130-TRL	13	42,00 €	42,00 €	546,00 €
NVR 32 canaux avec 16 x PoE, 4TB HDD	DS-7732NI-I4/16P/4TB	1	1.756,00 €	1.756,00 €	1.756,00 €
Boitier de connection pour camera dome 360°		6	21,00 €	21,00 €	126,00 €
Logo caméras obligatoire		6	12,00 €	12,00 €	72,00 €
Switch Netgear ProSafe switch professionnel Gigabit (Pour les 4 garages)		4	130,00 €	130,00 €	520,00 €
Switch Netgear ProSafe switch professionnel Gigabit 8 ports sans POE	GS108T	1	85,00 €	85,00 €	85,00 €
Armoire Technique dans le local entrée 80 A cote de nettoyage		1	285,00 €	285,00 €	285,00 €
Ecran 24" Full HD		1	155,00 €	155,00 €	155,00 €
					0,00 €
					0,00 €
Total hors TVA					9.659,00 €

Main d'oeuvre installation et mise en service					
désignation	référence	Qté par système	Prix Unitaire HT Tarif	Prix Unitaire H.T Net remisé	Prix Total H.T Net remisé
Accessoire de montage , goulottes de 60, tube PVC pour les garages, supports ETC		1	400,00 €	400,00 €	400,00 €
Main d'oeuvre installation et mise en service		1	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €
Pose des tubes dans les différents niveau					
Pose des caméras + mise en service					
Câbles UTP Cat 5E (estimation)		800	0,63 €	0,63 €	504,00 €
					0,00 €

	Total hors TVA	5.704,00 €
Une connexion internet dans le local netoyage est souhaitée pour les mise à jour		



SPRL AZ Security BXL
Boulevard de France, 9
Braine-l'Alleud 1420

Adresse de facturation :

ACP Brabançonne 80-80A-80B
C/O Managimm
Chemin des deux maisons, 71/5
Bruxelles 1200

Managimm

Chemin des deux maisons 71/5
1200 Woluwé Saint Lambert
Belgique

Adresse de livraison:

ACP Brabançonne 80-80A-80B
Avenue de la Brabançonne 80-80A-80B
Bruxelles 1000

Devis # SO450

Date du devis:

20/03/2018

Vendeur :

Roberto Salamone

Conditions de**règlement :**

30 jours nets

Description	Quantité	Prix		Prix
		unitaire	Taxes	
Fourniture et pose : Caméra SeeSeebox autonome Intratone prépayé 5 ans L'installation de cette caméra sera faite en sous- traitance par un installateur agréé INSERT Caméra SeeSeebox : Inclus optique 360° + enregistreur avec carte SD + module de transmission 3G/4G avec notifications pendant 5 ans + 5 ans de téléchargement vidéo HD inclus (3h par mois)	11 Unité(s)	2.900,10	6%	31.901,10 €
Fourniture et pose : Set :Alimentation 12V DC 3A + Câblage Mise en place en armoire fermée à clé	11 Unité(s)	160,00	6%	1.760,00 €

Total hors taxe	33.661,10 €
Taxes	2.019,67 €
Total	35.680,77 €

SPRL AZ Security BXL
Boulevard de France, 9
Braine-l'Alleud 1420

Conditions générales de vente :

En cas d'acceptation, veuillez nous retourner une copie du devis daté et signé avec la mention << Bon pour commande >> accompagné d'un acompte de 30% sur le total à payer, règlement du solde suivant condition de paiement.

Nos offres sont valables pendant 3 mois extensibles pour cas exceptionnels. Toute annulation de commande après acceptation, pourra faire l'objet de versement d'indemnité égale à 15% du devis au profit de AZ SECURITY BXL SPRL.

En cas de non-respect des règlements dans les délais prévus, il sera dû, sans mise en demeure :
- une somme égale à 15% du montant total de la facture, avec un minimum de 50€

Ce devis et le ou les fichier(s) attaché(s) sont strictement confidentiels et adressés exclusivement au destinataire mentionné dans l'adresse reprise en tête du devis. Si vous avez reçu ce devis par erreur, nous vous remercions d'en aviser immédiatement l'expéditeur et de procéder à la destruction du devis. Ce devis reprend en effet des informations confidentielles et nous attirons votre attention sur le fait qu'il est strictement interdit de copier, transférer ou entamer une quelconque action sur base des informations confidentielles en votre possession.

Condition de paiement : 30 jours net

STANLEY®
Security


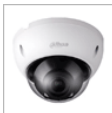



A.C.P. BRABANCONNE 80



Douglas Fastenakel
Stanley Security Belgium

**DESCRIPTION DE VOTRE
SYSTÈME DE
VIDEOSURVEILLANCE**



REFERENCE	DESCRIPTION	EMPLACEMENT	QUANTITE
 DAH-NVR41088P4KS2/2T	Lite NVR 4K et H.265 Smart 1U 8 canaux avec PoE, 2TB 1 sortie hdmi	Dans la pièce fermée à clef	1
 SSP-IPC-STAN-6400IRV	Caméra réseau Serie Lite, 4MP WDR Mini Dome avec IR objectif vari focale motorisée 2.7-12mm, IP67, IK10	2 X hall d'entrée 4 X caves	6
 DAH-PFB203W	Boitier de dérivation apparent à utiliser pour montage mural	Aux caméras	6
 UNK-GGMCOF6U5FP	Armoire informatique 6U (600mm(h) x 500(d)) 40 KG de charge	Dans la pièce fermée à clef	1
 GGMCOFSPM	Lot de 2 serrures pour panneaux latéraux	Dans la pièce fermée à clef	1

VOTRE BUDGET



1) Abonnement de service complet :

L'abonnement comprend la mise à disposition du matériel, la maintenance annuelle, et la garantie totale sur pièces, main d'œuvre, déplacement et travail sur place du technicien pendant la durée du contrat :

- Votre abonnement: 90,00 € Htva / mois (durée 48 mois)
- Forfait installation : 2.100,00 € Htva

- Le forfait installation comprend la fixation, le raccordement, la mise en service et l'écolage de la manipulation pour toute l'installation.
- Un acompte de 30% sur le montant total investissement plus installation vous sera demandé à la signature.
- La facturation sera faite en co-contractant pour la partie vente matériel et installation.
- Le délai d'installation peut varier selon les disponibilités de notre service technique.
- Cette offre est valable 1 mois dès réception.
- Je vous recommande fortement de faire appel à votre installateur Stanley avant toute modification dans votre bâtiment ou sur les lignes téléphoniques.
- Une visite de chantier sera effectuée avant l'installation.

ACP "Brabançonne"

80-80A-80B Avenue de la Brabançonne
1000 Bruxelles

c/o

sprl "**Managimm**" bvba

71 Chemin des Deux Maisons
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires,

En vue de la prochaine réunion de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ACP "Résidence Complexe Brabançonne" (numéro d'entreprise 0850.083.452), j'ai l'honneur de vous faire connaître au moyen du présent courrier adressé sous couvert de l'ACP, située aux 80, 80A et 80B de l'avenue de la Brabançonne à 1000 Bruxelles, en votre siège de syndic désigné par l'ACP qu'à la suite de plusieurs rencontres entre copropriétaires, un consensus s'est fait jour pour que je propose à l'assemblée générale de délibérer, puis d'adopter ce qui suit, pour autant qu'il en plaise à la majorité prévue par l'article 577-6 §8 du Code Civil.

Comme la prochaine assemblée générale, en première convocation, aura lieu pendant la seconde quinzaine du mois de mars 2018, il est relevé que la présente notification vous est arrivée en temps utile pour que vous la portiez à l'ordre du jour de la réunion de l'assemblée générale, puisqu'elle est réputée vous être parvenue plus de trois semaines avant le premier jour de ladite quinzaine (art. 577-6 §3 du Code Civil).

Le point d'ordre du jour qu'il m'a été demandé de vous notifier est le suivant :

Installation de caméras. Système de gestion par le syndic.

L'Assemblée Générale du 7 mars 2017 a adopté un système de gestion des accès (interphonie - Pt. 12.) qui comporte des mesures destinées à informer des tentatives d'effraction. Il est proposé, dans le même souci de prévention et de sécurité, la mise en place dans les parties communes par le syndic d'un système de surveillance par caméras automatiques - vote (majorité simple)

☐ Positionnement : les pictogrammes réglementaires (**note1**) en façade des bâtiments signalant la présence des caméras seront fournis par la firme choisie (**note 2**) et placés aux emplacements désignés par le syndic.

☐ Garanties de confidentialité et protection contre le vandalisme.

(voir les lignes du tableau dont le fond est grisé)

☐ Budget maximum : 6.000 € hTVA (**note3**) pour autant que l'entreprise assure l'installation et l'abonnement sur 48 mois (4 ans) - selon termes de références du devis fourni comme modèle (firme *Stanley Security*)

(voir la ligne de tableau dont le fond est noir)

p.m. : Après le vote, le syndic aura, à l'appui du PV de l'assemblée générale, pour obligation légale complémentaire de déclarer l'installation vidéo auprès de la Commission pour la Protection de la Vie Privée (**note4**)


(**note1**) voir la ligne 1 du tableau pour l'apparence du dit pictogramme.

(**note2**) sur demande de copropriétaires, la firme *Stanley Security* a fourni un devis indicatif; il est possible que son offre ne soit pas la mieux disante en raison du fait que les copropriétaires ne se présentaient pas auprès d'elle en professionnels, ni en tant que gestionnaires d'immeuble. En conséquence, la firme a déclaré son accord pour à maintenir son offre jusqu'au 30 avril 2018.

(**note3**) voir le lien vers le PDF joint pour ce qui est des détails de l'offre *Stanley Security* ; vu les considérations de la note 2, ce devis est produit en guise de documentation, afin de justifier le budget maximal proposé, et surtout d'éclairer la décision de l'AG ; comme les 6.000 € dépassent sans doute le coût qui résulteraient de la mise en oeuvre du PDF joint, le syndic (assisté du conseil de copropriété) est encouragé à respecter le même cahier de charges, tout en cherchant moins cher à qualité de prestation égale.

(**note4**) voir la dernière ligne du tableau de la page suivante en ce qui concerne le mode de déclaration de caméras auprès de la CPV.

Veuillez trouver ci-dessous le tableau présentant les caractéristiques de cette proposition.

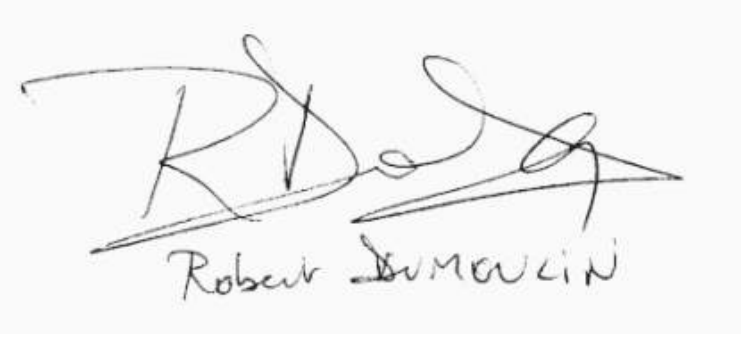
<p>pictogramme loi caméra</p> <p>modèle officiel tel que défini par l'arrêté royal du 10 février 2008 (M.B. 21.02.2008)</p>	
<p>durée des enregistrements</p>	<p>les caméras disposent d'un détecteur de mouvement ; elles n'enregistrent donc qu'à des moments limités de la journée l'enregistreur dispose d'un disque dur local de 2 To (2000 Go) afin d'enregistrer les images. La loi en Belgique prévoit qu'il n'est licite de conserver les images que 30 jours au maximum (l'expérience d'un client de <i>Stanley Security</i> tenancier d'une brasserie disposant de 5 caméras est que la durée d'enregistrement est en général de 25 à 26 jours ; <i>a priori</i>, la sollicitation des caméras à la Brabançonne devrait être bien moindre)</p>

les images font foi (police & assurance)	la transmission apporte une preuve incontestable par l'image en cas de problèmes pour obtenir une intervention des forces de l'ordre face à l'assurance en cas de sinistre, les images facilitent la gestion du dossier par le syndic
accès aux images enregistrées	<u>sur place</u> : Les images ne seront accessibles que localement sur l'enregistreur. Pour ce faire, il faudra venir se connecter avec un écran et un câble HDMI <u>à distance par le syndic (*)</u> : l'enregistreur peut être consulté via une connexion internet ADSL/VDSL, au moyen d'un smartphone.
protection des enregistrements	l'enregistreur sera placé dans un boîtier fermé à clef. Ceci permettra une protection de l'appareil ainsi que des images qui y seront stockées. Seul le syndic détiendra la clé du boîtier.
confidentialité des données	le boîtier contenant l'enregistreur sera placé dans un local défini par le syndic dans un local situé au niveau -1 non loin de la Salle des Casiers, dont seuls le syndic et le concierge détiendront la clé
aperçu du devis Stanley Security	2.100 € pour l'installation et 90 € par caméra pour un abonnement de 48 mois Pour plus de détails : voir le PDF en LIEN
déclaration des caméras auprès de la Commission pour la Protection de la Vie privée (CPV)	https://www.privacycommission.be/fr/the-mes-des-faq/cameras-de-surveillance/declaration

(*) = pour des raisons pratiques, le syndic sollicitera un(e) (des) volontaire(s) au sein du conseil de copropriété pour l'assister dans cette tâche de consultation régulière.

Si de par ma signature, je soutiens l'inscription de cette proposition à l'ordre du jour de l'assemblée générale, je me réserve cependant le droit d'orienter librement mon vote définitif en fonction des arguments qui seront échangés pendant les débats.

Recevez, Mesdames et Messieurs les Copropriétaires, mes sentiments distingués

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Robert Dumoulin', with a stylized, cursive script. The signature is written over a light gray background.

Avenue de la Brabançonne, 80A/09
1000 Bruxelles
le jeudi 22 février 2018

Comme l'indiquait le courriel de Mme T. Atasayar du 14.02.2018 17h45, ce n'est que le 1er mars que votre syndic communiquera à votre conseil de copropriété les propositions écrites qu'il aura reçues avant le 28 février 2018. Il ne prendra alors conseil auprès du conseil de copropriété que pour les agencer dans un ordre du jour de nature à en assurer le traitement efficace en Assemblée Générale. Je préconise que la proposition de point **telle que libellée ci-avant** se positionne de toute façon après les points portant sur les nominations statutaires.



Mise en conformité
d'ascenseurs et monte-charges
Entretien ▲ Installation

Adresse de facturation

C-015490 - E02432A
ACP Brabanconne 80
Avenue de la Brabanconne 80
BE-1000 BRUXELLES

ACP Brabanconne 80
C/o MANAGIMM
CHEMIN DES DEUX MAISONS 71 BTE
BE-1200 BRUXELLES (WOLUWE-ST.-LAMBERT)

Devis

N° Contrat	Date devis	Date de validité	N° Devis
E02432	15-02-17	17-03-17	SQ-000979

ID Installation	Identification client	Désignation
E02432A		E02432A - Brabanconne 80

N°	Désignation	Quantité	Prix unitaire HT	Identifiant TVA	Montant
FORFAIT	Peinture 30 portes & 30 faces lisses entre étages	1,00	6.070,00	S6	6.070,00
FORFAIT	Peinture anti rouille polyuréthane acrylique RAL7032			S6	
Total HTVA					6.070,00
Total TVA					364,20
Total TVAC					6.434,20

Identifiant TVA	% TVA	Base TVA	Montant TVA
S6	6	6.070,00	364,20

Adresse de livraison

E02432A-ACP Brabanconne 80
Avenue de la Brabanconne 80
BE-1000 BRUXELLES

Point 18
"Remplacement des portes-palières d'ascenseurs"

	Liftinc portes RF 120 min.	Electi-Lift Portes RF 120 min.	Electri-Lift portes standards	Stalift
Option 2	Fourniture et placement porte	1.298,50 €	1.113,00 €	795,00 €
	Fourniture et placement ébrasement	445,20 €	254,40 €	254,40 €
	1 porte TTC	1.743,70 €	1.367,40 €	1.049,40 €
	2 portes TTC / Bloc	3.487,40 €	2.734,80 €	2.098,80 €
Option 1	30 portes TTC / Bloc	52.311,00 €	41.022,00 €	31.482,00 €
				80.041,50 €

Les prix sont annoncés TVA comprise .

Les prix par Bloc (composés de 2 colonnes de 15 portes) sont annoncés tous frais compris pour autant qu'on accepte un RAL standard de ton beige.

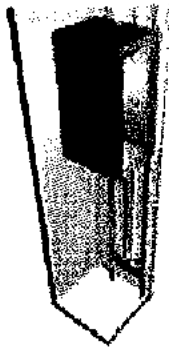
18.1 Option 1 : Demande de Mme Majewska : remplacer toutes les portes ascenseurs de l'immeuble – Budget max 28.540 € TVAC par colonne (57.080 € / bloc) – Financement via le fonds de réserve - Vote (majorité qualifiée)

Optie 1 : *Aanvraag Mevr Majewska : vervanging liftdeuren van het gebouw – Budget max 28.540 € (BTW incl) per kolom (57.080 € / blok) – Financiering door Reservefonds – stemming (bijzondere meerderheid)*

18.2 Option2 : Suggestion du syndic, phaser le travail => Réaliser en 2018, toutes les portes ascenseurs du rez-de-chaussée (6) qui sont les plus utilisées, pour un budget de maximum 1.745 € TVAC / porte, soit 3.490 € / Bloc. Financement via les charges courantes prévues dans le budget 2018 - Vote (majorité qualifiée)

Optie 2 : *Suggestie van de syndicus, werken uitvoeren stapsgewijs => In 2018, alle liftdeuren vervangen op het gelijkvloers (6) die het meest gebruikt worden, voor een maximaal budget van 1.745 € (BTW incl.) / deur, ttz 3.490 € / Blok. Financiering via de lopende kosten voorzien in het budget 2018 – Stemming (bijzondere meerderheid)*

18.3 Choix de la société en charge de réaliser les travaux– vote (majorité absolue)
Keuze van het bedrijf voor het uitvoeren van de werken - stemming (volstrekke meerderheid)



Montage
Démontage
Modernisation
Réparation
Maintenance

L'ascenseur de A à Z

Electri-Lift sprl

Rue de Trazegnies 709
B. 6031 Monceau sur Sambre
Contact **P. Potenza 0475363147**

Mail Electrilift@skynet.be
TVA 0563 404 803

Monceau sur Sambre, le 10 mars 2018

Anne-Marie Busin

Managimm sprl

Rue Colonel Bourg 101

1030 Bruxelles

**DEVIS MISE REMPLACEMENT PORTES PALIERES ASCENSEUR
AVENUE DE LA BRABANCONNE 80 - 80A - 80B A BRUXELLES:**

Comme convenu voici nôtre meilleur offre pour la réalisation du remplacement des portes palières de votre ascenseur :

- Mise en place du chantier
- Sécurisation du chantier
- Démontage et évacuation des portes palières existantes
- Fourniture et placement de 90 portes palières E-120 résistance au feu 120 minutes teinte RAL aux choix pour 1050€ la porte HTVA
- Fourniture et placement d'un ébrasement de porte à chaque étage teinte RAL aux choix pour 240€ par étage
- Nettoyage final
- Mise en service



Electri-Lift SPRL

Prix et conditions

Notre offre comprend la livraison sur le chantier, l'installation et la mise en service des composants, ainsi que les certificats nécessaires, conformément à la description des chapitres précédents au prix et aux conditions suivantes :

Remplacement des 90 portes palières:

Total hors TVA	94 500,00€
TVA 6%	5670,00€
<u>TOTAL TVA COMPRISE</u>	<u>100 170,00€</u>

Placement d'ébrasement à chaque porte palière:

Total par hors TVA	21 600,00€
TVA 6%	1296,00€
<u>TOTAL TVA COMPRISE</u>	<u>22 896,00€</u>

***Après modernisation contrat de maintenance
avec assistance technique 24h/24, 7j/7***

<i>Montant hors TVA</i>	<i>700,00€</i>
<i>Avec omnium</i>	<i>1 300,00€</i>

***Possibilité de recevoir un cahier de charge
d'exécution, et suivi sécurité sur demande***



Electri-Lift SPRL

Divers

- Démontage et évacuation des composantes de l'ascenseur existant
- Nettoyage de l'installation complète
- Prise en charge des évacuations huile et résidu en cuvette
- Transport du matériel jusqu'à pied d'œuvre
- Réalisation de l'ensemble des travaux dans un délai de 4 semaines
- Réception par l'organisme agréé

Travaux restant à votre charge

- Les réparations éventuelles aux peintures, plafonnages, recouvrements de sols
- La Mise à disposition d'une terre électrique, conforme au règlement R.G.I.E.
- La vérification et le renforcement éventuel de la ligne d'amenée de la force motrice
- L'installation d'un éclairage de Minimum 50 Lux disposé à chaque accès devant les portes palières
- La fourniture de la ligne BELGACOM et son raccordement au répartiteur en cave
- En cas de présence d'amiante, nous vous signalons que nous ne possédons pas les compétences nécessaires pour effectuer les travaux d'assainissement. Pour cette raison, nous vous conseillons de prendre contact avec une société spécialisée et agréée pour ce type d'activité
- La mise à disposition d'un local sécurisé pour le stockage du matériel
- Les frais de plans et d'études de génie civil

Observations complémentaires

Nos prestations se limitent expressément aux travaux décrits dans la présente proposition. Toutes prestations complémentaires feront l'objet d'un devis et ne seront exécutées qu'après acceptation de celui-ci.

Electri-Lift effectue les travaux les jours ouvrables et pendant les heures ouvrables sauf stipulation contraire prévue au présent devis

Les appareils seront immobilisés pendant toute la durée des travaux sauf stipulation contraire prévue au présent devis



Electri-Lift SPRL

Remarques

Notre offre est basée sur des travaux effectués les jours ouvrables pendant les heures de travail c'est-à-dire de 7h30 à 17h00

Révision de prix : Pour tenir compte d'éventuelles variations de salaires, charges et assurances sociales, ainsi que des cours des matières survenant en cours d'entreprise, il est établi que lors de chaque facturation, un décompte dont le montant se déduit de la formule suivante $P = P_o (0,25 I/I_o + 0,55 S/S_o + 0,20)$
Cette formule sera appliquée séparément à chaque appareil faisant l'objet du contrat

P= montant ajusté par tranche de facturation de l'entreprise

Po= montant initial de la tranche de facturation de l'entreprise figurant dans l'offre du constructeur, éventuellement modifié suite aux changements apportés à la commande.

Lo = valeur d'indice i : indice mensuel conventionnel et contractuel calculé par le ministère des affaires économiques- sur base d'une consommation des principaux matériaux et matières pour l'industrie et la construction sur le marché intérieur

L= comme défini à la base et publié dans le mois qui précède l'établissement de la facture

So = le salaire horaire de référence, fixé ou entériné par la CP industrie de construction métallique, fournie par AGORIA

S= le salaire horaire majoré des charges assurances sociales, défini comme à la base, mais en vigueur dans le mois qui précède celui de la facturation

Cette révision est applicable dans le cas de chantier coupé ou qui prendra un temps supérieur de 3 mois à celui de référence chez Electri-Lift



Electri-Lift SPRL

Validité de l'offre: L'offre reste valable 60 jours calendrier à partir de la date présente.

Facturation : 40% à la commande
30% au début des travaux
30% à la réception des travaux

Paieement : Nos factures sont payables au comptant dès réception

Garantie : 3 ans sur le matériel proposé (avec un contrat d'entretien ELECTRI-LIFT)

Délais : Après approbation du devis, vous recevrez une confirmation de commande dans les 10 jours ouvrable. Celle-ci comportera un planning prévisionnel tenant compte de vos exigences et de nos délai. Toutefois nous déclinons toute responsabilité quand au délai de fourniture des pièces

Montage : Pour que les travaux puissent commencer, il est impératif que les 7 absolus chantier ci-dessous soient strictement respectés :

- 1, Les accès au bâtiment, les voies d'évacuation ainsi que les accès vers la salle des machines sont sécurisés, libre d'accès et d'obstacles et sont suffisamment éclairés.
2. Une zone de stockage de min. 15m² à l'intérieur du bâtiment et fermant à clé est réservée pour Electri-Lift.
3. La prise de terre conforme est disponible dans la salle des machines
4. L'installation électrique est conforme et en adéquation avec le règlement
5. Tout les travaux soumis à une autorisation sont identifiés
6. L'installation téléphonique à charge du client est réalisée
7. Le bon de commande est signé et les versement effectués

Si toutes ces conditions ne sont pas dûment remplies , nous nous réservons le droit d'ajourner l'exécution des travaux et/ou d'appliquer la révision de prix. Un nouvel agenda sera alors communiqué en fonction des planning de Electri-Lift.

Modalité de paiement :

Les paiements seront effectués par virement comptant net et sans escompte, à la réception de facture. Les paiements doivent être effectués selon les échéances convenues ci-dessus même si l'exécution des travaux est retardée ou impossible pour des raisons non imputable à Electri-Lift. Les termes de paiement ne peuvent être retardés pour aucune raison, même en cas de litige. Aucune réclamation sur la qualité et/ou retards d'exécution des travaux n'est suspensive du paiement de ceux-ci tant que la preuve de la défectuosité n'est pas apportée par le client auprès de Electri-Lift

T.V.A.: Le taux réduit s'applique aux travaux de remise aux normes, d'amélioration, de transformation d'aménagement et d'entretien



Electri-Lift SPRL

La signature :

Prière de parapher chaque page du présent devis et des conditions générales.
La signature du présent document et les paraphe ont valeur de bon de commande.

Je soussignéagissant en qualité de
.....déclare
passer commande à la société Electri-Lift du ou des appareils faisant l'objet
de la présente proposition. Je déclare également avoir pris connaissance et
accepté l'ensemble des conditions générale et particulières de ce devis.

Fait àLe
En double exemplaire, chacun dûment paraphé et signé précédé de la
mention « lu et approuvé » des cosignataires, éventuellement cachet.

**Pour Electri-Lift,
POTENZA PASCAL
Administrateur**

Pour Managimm sprl,


ELECTRI-LIFT
RUE DE TRAZEGNIES 709
6031 MONCEAU
☎ 0475/36 31 47
Fax: 071/96 75 57



Montage
Démontage
Modernisation
Réparation
Maintenance

L'ascenseur de A à Z

Electri-Lift sprl

Rue de Trazegnies 709
B. 6031 Monceau sur Sambre
Contact **P. Potenza 0475363147**

Mail Electrilift@skynet.be
TVA 0563 404 803

Monceau sur Sambre, le 10 mars 2018

Anne-Marie Busin

Managimm sprl

Rue Colonel Bourg 101

1030 Bruxelles

**DEVIS MISE REMPLACEMENT PORTES PALIERES ASCENSEUR
AVENUE DE LA BRABANCONNE 80 - 80A - 80B A BRUXELLES:**

Comme convenu voici notre meilleur offre pour la réalisation du remplacement des portes palières de votre ascenseur :

- Mise en place du chantier
- Sécurisation du chantier
- Démontage et évacuation des portes palières existantes
- Fourniture et placement de 90 portes palières standard non coupe-feu teinte RAL aux choix pour 750€ la porte HTVA
- Fourniture et placement d'un ébrasement de porte à chaque étage teinte RAL aux choix pour 240€ par étage
- Nettoyage final
- Mise en service



Electri-Lift SPRL

Prix et conditions

Notre offre comprend la livraison sur le chantier, l'installation et la mise en service des composants, ainsi que les certificats nécessaires, conformément à la description des chapitres précédents au prix et aux conditions suivantes :

Remplacement des 90 portes palières:

Total hors TVA	67 500,00€
TVA 6%	4050,00€
<u>TOTAL TVA COMPRISE</u>	<u>71 550,00€</u>

Placement d'ébrasement à chaque porte palière:

Total par hors TVA	21 600,00€
TVA 6%	1296,00€
<u>TOTAL TVA COMPRISE</u>	<u>22 896,00€</u>

***Après modernisation contrat de maintenance
avec assistance technique 24h/24, 7j/7***

<i>Montant hors TVA</i>	<i>700,00€</i>
<i>Avec omnium</i>	<i>1 300,00€</i>

***Possibilité de recevoir un cahier de charge
d'exécution, et suivi sécurité sur demande***



Electri-Lift SPRL

Divers

- Démontage et évacuation des composantes de l'ascenseur existant
- Nettoyage de l'installation complète
- Prise en charge des évacuations huile et résidu en cuvette
- Transport du matériel jusqu'à pied d'œuvre
- Réalisation de l'ensemble des travaux dans un délai de 4 semaines
- Réception par l'organisme agréé

Travaux restant à votre charge

- Les réparations éventuelles aux peintures, plafonnages, recouvrements de sols
- La Mise à disposition d'une terre électrique, conforme au règlement R.G.I.E.
- La vérification et le renforcement éventuel de la ligne d'amenée de la force motrice
- L'installation d'un éclairage de Minimum 50 Lux disposé à chaque accès devant les portes palières
- La fourniture de la ligne BELGACOM et son raccordement au répartiteur en cave
- En cas de présence d'amiante, nous vous signalons que nous ne possédons pas les compétences nécessaires pour effectuer les travaux d'assainissement. Pour cette raison, nous vous conseillons de prendre contact avec une société spécialisée et agréée pour ce type d'activité
- La mise à disposition d'un local sécurisé pour le stockage du matériel
- Les frais de plans et d'études de génie civil

Observations complémentaires

Nos prestations se limitent expressément aux travaux décrits dans la présente proposition. Toutes prestations complémentaires feront l'objet d'un devis et ne seront exécutées qu'après acceptation de celui-ci.

Electri-Lift effectue les travaux les jours ouvrables et pendant les heures ouvrables sauf stipulation contraire prévue au présent devis

Les appareils seront immobilisés pendant toute la durée des travaux sauf stipulation contraire prévue au présent devis



Electri-Lift SPRL

Remarques

Notre offre est basée sur des travaux effectués les jours ouvrables pendant les heures de travail c'est-à-dire de 7h30 à 17h00

Révision de prix : Pour tenir compte d'éventuelles variations de salaires, charges et assurances sociales, ainsi que des cours des matières survenant en cours d'entreprise, il est établi que lors de chaque facturation, un décompte dont le montant se déduit de la formule suivante $P = P_o (0,25 I/I_o + 0,55 S/S_o + 0,20)$. Cette formule sera appliquée séparément à chaque appareil faisant l'objet du contrat

P= montant ajusté par tranche de facturation de l'entreprise

Po= montant initial de la tranche de facturation de l'entreprise figurant dans l'offre du constructeur, éventuellement modifié suite aux changements apportés à la commande.

Lo = valeur d'indice i : indice mensuel conventionnel et contractuel calculé par le ministère des affaires économiques- sur base d'une consommation des principaux matériaux et matières pour l'industrie et la construction sur le marché intérieur

L= comme défini à la base et publié dans le mois qui précède l'établissement de la facture

So = le salaire horaire de référence, fixé ou entériné par la CP industrie de construction métallique, fournie par AGORIA

S= le salaire horaire majoré des charges assurances sociales, défini comme à la base, mais en vigueur dans le mois qui précède celui de la facturation

Cette révision est applicable dans le cas de chantier coupé ou qui prendra un temps supérieur de 3 mois à celui de référence chez Electri-Lift



Electri-Lift SPRL

Validité de l'offre: L'offre reste valable 60 jours calendrier à partir de la date présente.

Facturation : 40% à la commande
30% au début des travaux
30% à la réception des travaux

Paieement : Nos factures sont payables au comptant dès réception

Garantie : 3 ans sur le matériel proposé (avec un contrat d'entretien ELECTRI-LIFT)

Délais : Après approbation du devis, vous recevrez une confirmation de commande dans les 10 jours ouvrable. Celle-ci comportera un planning prévisionnel tenant compte de vos exigences et de nos délai. Toutefois nous déclinons toute responsabilité quand au délai de fourniture des pièces

Montage : Pour que les travaux puissent commencer, il est impératif que les 7 absolus chantier ci-dessous soient strictement respectés :

- 1, Les accès au bâtiment, les voies d'évacuation ainsi que les accès vers la salle des machines sont sécurisés, libre d'accès et d'obstacles et sont suffisamment éclairés.
2. Une zone de stockage de min. 15m² à l'intérieur du bâtiment et fermant à clé est réservée pour Electri-Lift.
3. La prise de terre conforme est disponible dans la salle des machines
4. L'installation électrique est conforme et en adéquation avec le règlement
5. Tout les travaux soumis à une autorisation sont identifiés
6. L'installation téléphonique à charge du client est réalisée
7. Le bon de commande est signé et les versement effectués

Si toutes ces conditions ne sont pas dûment remplies, nous nous réservons le droit d'ajourner l'exécution des travaux et/ou d'appliquer la révision de prix. Un nouvel agenda sera alors communiqué en fonction des planning de Electri-Lift.

Modalité de paiement :

Les paiements seront effectués par virement comptant net et sans escompte, à la réception de facture. Les paiements doivent être effectués selon les échéances convenues ci-dessus même si l'exécution des travaux est retardée ou impossible pour des raisons non imputable à Electri-Lift. Les termes de paiement ne peuvent être retardés pour aucune raison, même en cas de litige. Aucune réclamation sur la qualité et/ou retards d'exécution des travaux n'est suspensive du paiement de ceux-ci tant que la preuve de la défectuosité n'est pas apportée par le client auprès de Electri-Lift

T.V.A.: Le taux réduit s'applique aux travaux de remise aux normes, d'amélioration, de transformation d'aménagement et d'entretien



Electri-Lift SPRL

La signature :

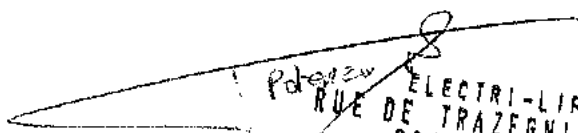
Prière de parapher chaque page du présent devis et des conditions générales.
La signature du présent document et les paraphe ont valeur de bon de commande.

Je soussignéagissant en qualité de
.....déclare
passer commande à la société Electri-Lift du ou des appareils faisant l'objet
de la présente proposition. Je déclare également avoir pris connaissance et
accepté l'ensemble des conditions générale et particulières de ce devis.

Fait àLe
En double exemplaire, chacun dûment paraphé et signé précédé de la
mention « lu et approuvé » des cosignataires, éventuellement cachet.

**Pour Electri-Lift,
POTENZA PASCAL
Administrateur**

Pour Managimm sprl,


ELECTRI-LIFT
RUE DE TRAZEGNIES 709
6031 MONCEAU
☎ 0475/36 31 47
Fax: 071/96 75 57

Procédure à suivre pour le recouvrement des charges

Les appels de fonds sont envoyés trimestriellement au plus tard le 10^{ème} jour ouvrable des mois de janvier, avril, juillet et octobre. Dans l'hypothèse où vous n'auriez pas reçu un appel de fonds, il est de votre responsabilité de prendre contact avec le Syndic afin qu'il vous soit renvoyé dans de brefs délais.

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

1. PROCEDURE

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des 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 rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la débitation des dites charges ou provisions étant le propriétaire.

Le syndic, après un rappel simple et une mise en demeure de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure par voie d'huissier aux frais du débiteur. En cas d'absence de réaction dans la quinzaine, le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

L'ACP donne mandat à l'avocat de la copropriété pour introduire en justice le recouvrement des charges, jusqu'à l'exécution forcée du jugement en ce, inclut les saisies.

2. LES INTERETS DE RETARD

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

3. LES INDEMNITES DE RETARD

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir la copropriété de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

4. LES FRAIS DE GESTION DU DOSSIER

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant, dès l'intervention de l'huissier, les frais d'ouverture de dossier : 150,00 €. Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15,00 € pour le 1er rappel par simple pli et de 50,00 € pour le rappel suivant par voie recommandée.



MARCHE A SUIVRE EN CAS DE SINISTRE RECHERCHE – DECLARATION – IMPUTATION FRANCHISE

- 1) En cas de sinistre dont l'origine ne peut être identifiée, le syndic est autorisé à entamer les **recherches** via une société spécialisée. Les frais inhérents à cette recherche seront avancés par l'ACP. Le syndic demandera le remboursement de ces frais auprès de la compagnie d'assurance si le sinistre est déclaré et couvert. A défaut, ces frais seront supportés par l'ACP.
- 2) Il convient de **déclarer le sinistre** par écrit ou par mail au syndic en communiquant les informations suivantes :
 - date sinistre : date constatation des dommages,
 - type sinistre : dégâts des eaux, bris vitre, dégradations immobilières etc...
 - photos des dommages,
 - si dégradation immobilière (porte d'appartement, de cave ou de garage, châssis fenêtre etc.) faire procéder à un constat de police et communiquer obligatoirement le numéro du PV si possible une copie du procès-verbal.
 - cause du sinistre : il sera vérifié si ce risque est couvert,
 - devis de remise en état.

Si du contenu est touché (mobilier, tenture, tapis, tableaux etc) l'occupant doit le déclarer à son propre courtier pour intervention de son assurance personnelle.

Les éléments réunis par le syndic sont envoyés au courtier pour suivi auprès de l'assurance de l'ACP, celle-ci fixera l'expertise. L'expert vérifiera sur place si les montants des devis correspondent à la réalité. Un procès-verbal d'expertise à l'amiable sera établi et signé par l'expert, le copropriétaire concerné et le syndic.

Une quittance est ensuite envoyée par la compagnie au syndic via le courtier. L'indemnité est versée sur le compte de la copropriété. Le syndic se charge du transfert vers le(s) copropriétaire(s) concerné(s). Ultérieurement une copie des factures sera envoyée au syndic pour la récupération de la tva.

Lorsqu'il y a un tiers responsable (occupant – corps de métier...) **avec recours**, la procédure est plus longue et plus complexe. Par exemple : tuyauterie apparente, débordement, sterfput bouché, manque d'entretien, malfaçon etc. Il sera fait alors appel à la police Responsabilité Civile familiale ou professionnelle de la partie responsable.

3) **Franchise contractuelle :**

A charge de l'ACP si issu d'une partie commune. A charge privative si issu d'une partie privative.

Franchise spéciale :

Si le nombre de sinistres augmente, la franchise contractuelle pourrait être majorée d'une franchise spéciale. Dans ce cas, le même raisonnement serait d'application. Néanmoins, la différence entre la franchise légale et la franchise spéciale sera prise en charge par la copropriété. Un copropriétaire ne peut en effet être pénalisé par une mauvaise sinistralité de la copropriété.

