

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP PETIT CHATEAU
Place du Droit 1-2; 6 Rue Vérité ;
Rue J. Broeren 36-42
1070 - BRUXELLES
N° BCE : **829.427.994**



Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU Le 2 septembre 2020 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Le présent ordre du jour a été établi en concertation avec le conseil de copropriété

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

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

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

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

Extrait de l'article 577-6 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Extrait de l'article 577-8 § 4 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Rapport sur l'exercice écoulé

2.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Article 577-8/1 § 4 : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

2.2. Échéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

Article 577-8 § 4 14° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

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

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

2.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	65 400.00	59 460.27	-5 939.73
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 000.00	41 804.40	-18 195.60
TOTAL	125 400.00	101 264.67	-24 135.33
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-19.25%

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

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

2 000 FRAIS DE CONSERVATION		
2 000 08 Frais & honoraires divers		2 497.24
Inventaire amiante	537.24	
Prime nettoyeur	1 000.00	
Indemnité CC	960.00	
2 020 TRAVAUX Frais broeren 36		952.41
Installation prise boiler	202.99	
Remplacement luminaires paliers asc.	749.42	
2 030 TRAVAUX Frais broeren 42		3 341.12
Mise en conformité ventilation	2 591.70	
Remplacement luminaires paliers asc.	749.42	
2 050 TRAVAUX Frais droit 1		3 593.61
Répar. Infiltration en cave	982.62	
Remise en état mur mitoyen terr.E1	222.60	
Remplacement luminaires paliers asc.	856.48	
pose carrelage local archive	1 134.41	
install. Luminaire local archive	397.50	
2 060 TRAVAUX Frais droit 2		1 712.96
Remplacement luminaires paliers asc.	856.48	
2 070 TRAVAUX Frais vérité 6		856.48
Remplacement luminaires paliers asc.	856.48	
TOTAL		12 953.82

2 220 FRAIS DE CONSERVATION asc. Broeren 36		631.25
Acpte plac. Balustrade ascenseur	631.25	
2 230 FRAIS DE CONSERVATION asc. Broeren 42		1 265.74
placement ferme porte hydraulique	634.48	
Acpte plac. Balustrade ascenseur	631.26	
2 250 FRAIS DE CONSERVATION asc. Droit 1		631.25
Acpte plac. Balustrade ascenseur	631.25	
2 260 FRAIS DE CONSERVATION asc. Droit 2		631.25
Acpte plac. Balustrade ascenseur	631.25	
2 270 FRAIS DE CONSERVATION asc. Verité 6		631.25
Acpte plac. Balustrade ascenseur	631.25	
2 410 TRAVAUX Garage BROEREN		736.45
Remplacement ressorts porte	736.45	
2 410 TRAVAUX Garage DROIT et Vérité		3 911.40
Remplacement porte et moteur vérité 6	3 911.40	
TOTAL		8 438.59

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

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

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

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 08 Frais & honoraires divers		2 913.28
Honoraires architecte trav. Terrasse et toitures	2 913.28	
TOTAL		2 913.28

2.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	81 609.11
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	20 000.04
intérêts de retard	77.38
Total des apports	20 077.42
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	2 913.28
Total des prélèvements sur l'exercice	2 913.28
Solde à la clôture de l'exercice	98 773.25

3. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2019 au 31/12/2019)

3.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

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

3.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

4. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

4.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

4.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

4.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

5. Elections & mandats

5.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Article 577-8/1 :

- § 1er Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
- § 2 Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.
- § 3 L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
- § 4 Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.
Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

5.1.1. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Weyckmans - Majorité absolue

5.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Madame Gilis - Majorité absolue

5.1.3. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Schauvaerts - Majorité absolue

5.1.4. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Neefs - Majorité absolue

5.1.5. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Greco - Majorité absolue

5.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

5.2.1. Mandat commissaire aux comptes – Monsieur Schauvaerts- Majorité absolue

5.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

Extrait de l'article 577-8/1 § 4 : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

5.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3

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

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

Extrait de l'article 577-8/1 § 4 : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **10.000 € €**.

5.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue

Article 577-8 § 1er (extrait) : Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra l'année prochaine.

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

Article 577-8 § 1er (extrait) : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

Article 577-8 § 1er (extrait) : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat

6. Dispositions à adopter dans le cadre de l'article 577 du Code civil

7. Information sur des obligations légales à respecter

7.1. Arrêté Royal du 18 juin 2018 - Modification de l'article 577 du Code civil – Qu'est-ce qui change ?

- Opérateurs de service d'utilité publique agréés :** moyennant le respect d'une procédure, ces opérateurs auront légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans

la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

2. **Clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges** : intégration de ces clauses et sanctions dans le règlement de copropriété (ce qui est regrettable puisqu'il s'agit là d'une matière susceptible de modification fréquente)
3. **Règlement d'ordre intérieur** : transfert d'une série de points relevant précédemment du règlement de copropriété vers le règlement d'ordre intérieur (voir ci-après)
4. **Modification des statuts par les parties qui ont signé les statuts initiaux** : possibilité moyennant le respect d'une procédure, pour les parties qui ont signé les statuts initiaux, de les modifier jusqu'à la réception provisoire des parties communes, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.
5. **Règlement d'ordre intérieur** : ce document devient « obligatoire » ; il est établi par acte sous seing privé, et devra contenir au moins :
 - a. Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'AG
 - b. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités du renouvellement de celui-ci, les modalités de renom éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
 - c. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

Le syndic aura également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communiquera cette information à la prochaine réunion.

6. **Patrimoine de l'association des copropriétaires** : les fonds de « roulement » et de « réserve » composent au minimum le patrimoine de l'association des copropriétaires.
7. **Fonds de réserve « obligatoire »** : la création d'un fonds de réserve devient obligatoire à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des parties communes à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut toutefois décider de déroger à cette obligation à une majorité de 4/5^{ème}
8. **Récupération des charges** : le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires ou extrajudiciaires pour la récupération des charges.
9. **Propriété grevée d'un droit d'usufruit** : lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement de ces charges. Le syndic communiquera à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part est affectée au fonds de réserve.
10. **Décisions condamnant l'association des copropriétaires** : l'exécution de ces décisions peut-être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote.
11. **Assistance à l'AG** : chaque copropriétaire pourra se faire assister à l'AG d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.
12. **Absence de syndic** : à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes pourront convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.
13. **Association partielle dépourvue de la personnalité juridique** : suppression de ces associations.
14. **Délai de convocation de l'AG** : le délai de convocation de 15 jours au moins de l'AG devient impératif ; toute autre règle prévue dans des statuts devient nulle.
15. **Vote en AG** : lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles,

seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnelle à sa quote-part dans lesdites charges.

16. **Procuration** : sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.
17. **Majorité qualifiée** : la majorité de trois quarts est remplacée par celle de deux tiers.
18. **Travaux imposés par la loi, travaux conservatoires et d'administration provisoire** : les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.
19. **Droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire** : possibilité de supprimer ce droit, à la majorité qualifiée de quatre cinquième des voix à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
20. **Division ou réunion de lot(s) distinct(s)** : la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots nécessite un vote de l'AG à la majorité qualifiée de quatre cinquième des voix présentes ou représentées à l'AG ;
21. **Démolition ou reconstruction totale de l'immeuble** : possibilité de décider à la majorité des quatre cinquième des voix de démolir ou de reconstruire totalement l'immeuble pour des des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-après.
22. **Exceptions à la règle de l'unanimité pour modifier les quotes-parts de copropriété** : lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.
23. **Unanimité** : lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.
24. **Contrat de syndic** : les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.
25. **Travaux extraordinaires** : le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.
26. **Révocation d'un syndic désigné par jugement** : devient la seule compétence du juge.
27. **Syndic** : au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.
28. **Conseil de copropriété** : dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
29. **Nomination des membres du conseil de copropriété** : l'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
30. **Rapport du conseil de copropriété** : suppression du rapport semestriel qui est remplacé par un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission présenté lors de l'AG ordinaire.
31. **Commissaire(s) aux comptes** : l'AG désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, qui contrôlent les comptes de

l'association des copropriétaires, dont les compétences sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

32. **Equilibre financier de la copropriété** : si cet équilibre est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
33. **Opposabilité du règlement d'ordre d'intérieur et des décisions des AG adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot** : cette communication sera dorénavant faite par l'envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.
34. **Action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'AG par un détenteur d'un droit personnel ou réel ne disposant pas du droit de vote à l'AG** : cette action devra être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 26 ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.
35. **Privilège accordé aux copropriétés** : l'article 27 de la loi hypothécaire a été complété afin d'accorder aux associations de copropriétaires un privilège immobilier « sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeuble bâtis pour les charges dues relativement à ce lot ». Le nouveau texte légal précise que « ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent ».
36. **Du caractère impératif** : les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.
37. **Dispositions transitoires** : La présente loi s'applique à partir du 1^{er} janvier 2019 à tout immeuble ou groupe d'immeubles répondant aux conditions visées à l'article 577-3 du Code civil.
Toutes les dispositions qui ont trait à l'assemblée générale ou à ses décisions ne s'appliquent qu'aux assemblées générales tenues après l'entrée en vigueur de la présente loi.
La modification de l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil ne s'applique qu'aux contrats conclus ou reconduits après l'entrée en vigueur de la présente loi.
Une dérogation à l'application de la section intitulée « Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis » valablement décidée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, n'entre pas dans le champ d'application du nouvel article 577-3, alinéa 1^{er}, dernière phrase. Nonobstant l'article 577-4, § 1^{er}, 2°, nouveau, du Code civil les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2. Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.
L'obligation de l'article 577-5, § 3, 1°, du Code civil de constitution de fonds de réserve s'applique également immédiatement, pour les exercices comptables complets qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, aux bâtiments dont les parties communes ont été provisoirement réceptionnées depuis au moins cinq ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

7.2. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

- Chaufferie : NEANT
- Installations électriques communes : EN ORDRE
- Garage : VOIR CI-DESSOUS
- Rapport des pompiers : VOIR CI-DESSOUS

Le SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale) a procédé à un contrôle des installations dans les parkings de l'ACP PETIT CHATEAU en date du 10/02/2014 (dans le cadre du permis d'environnement de classe 1B).

Certains de ces travaux obligatoires et conservatoires ont déjà été réalisés (selon détail ci-dessous),

Nous attirons encore une fois votre attention que suivant le rapport du SIAMU et de l'IBGE (10/02/2014 – point 8), il est strictement interdit d'entreposer au sein du parking, et plus spécifiquement sur vos emplacements de parkings, des récipients contenant des matières inflammables (essence, solvants, peintures, etc), des produits combustibles, des archives (papiers, cartons, etc), des pneus, des sacs poubelles et des conteneurs à déchets, des véhicules non-immatriculés,...

En cas d'infraction à la législation en vigueur, une lourde amende administrative sera appliquée systématiquement au propriétaire concerné.

Le syndic vous demande de respecter cette réglementation à la lettre.

Le rapport du SIAMU impose la réalisation des travaux suivants :

1. La communication entre les garages (Droit 1 – 35 lots et Vérité 6 – 20 lots) et le reste du bâtiment doit se faire par des portes coupe-feu à fermeture automatique. – **PARTIELLEMENT REALISE (les portes coupe-feu ont été placées, la fermeture automatique le sera lors du placement de la détection incendie)**
2. Le garage doit être ventilé par un dispositif de ventilation. – **EXISTANT – à faire contrôler**
3. Le garage doit être équipé d'un système de détection automatique d'incendie de type « surveillance généralisée ». – **A PREVOIR**
4. Il faut prévoir une 2^{ème} sortie en cas d'évacuation des parkings. – **en ordre**
5. Il faut prévoir un dispositif pour débloquer les portes d'entrée des parkings en cas de panne de courant ou installer une porte de secours indépendante du système électrique. – **A PREVOIR**

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

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

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

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

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

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

8.1. Arrêté Royal du 17 mars 2005 portant modification de l'Arrêté Royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs – Recours à un conseiller technique – Majorité absolue

Le syndic estime qu'il est souhaitable d'être conseillé par un bureau d'étude indépendant qui assiste la copropriété dans les choix des équipements, l'appréciation des offres, mais surtout sur l'élaboration du cahier des charges des mesures à prendre pour la mise en conformité imposée par la loi.

8.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 10.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

8.3. Autorisation pour le placement de bornes de recharge uniquement à charge lente pour les voitures électriques –Majorité absolue

Ce point de vote a pour objectif d'anticiper toute demande éventuelle de la part des propriétaires. Si l'un ou l'autre est intéressé, il devra soumettre un projet précis ainsi que le chemin de câbles. Ces frais éventuels seront totalement à charge du propriétaire concerné qui reliera cette borne à son compteur privatif. Il va de soi que toute demande éventuelle devra être soumise au syndic et au conseil de copropriété pour validation. Seules les bornes à charge lente seront autorisées.

8.4. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir faire appel à un expert technique pour réaliser une étude de faisabilité concernant la recharge pour véhicule électrique–Majorité 2/3

8.5. Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort.

A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

1. Quant à l'obligation de mettre les statuts en conformité avec la loi

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver.

Certes, on sait que la volonté du législateur a été de créer cette obligation, mais le fait est - principe souvent rappelé par la Cour de cassation - qu'on ne se réfère à l'intention du législateur que lorsque le texte de la loi est obscur ou ambigu, et il n'y a ici ni obscurité ni ambiguïté à mon sens.

Notez qu'il n'y a pas davantage de sanction prévue pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité.

Et qu'enfin, la loi énonce depuis 1994 qu'en cas de contradiction entre les statuts et ses dispositions impératives, ce sont ces dernières qui priment.

Bref, outre le fait qu'il n'y avait pas d'obligation de mise en conformité, il n'y avait surtout pas grande utilité à le faire ...

Sur le plan de ces principes, la loi de 2018 n'a rien changé.

Toutefois, s'il n'existe toujours aucune sanction légale pour les copropriétés qui resteraient en défaut de mettre leurs statuts en conformité, les conséquences d'une absence de conformité sont désormais différentes.

En particulier, le glissement d'un grand nombre de règles du Règlement de copropriété vers le Règlement d'ordre intérieur et, surtout, l'obligation désormais faite au syndic de tenir ce dernier à jour, conduisent à considérer que l'absence de mise en conformité pourra avoir des conséquences indirectes néfastes tant pour la copropriété que pour son syndic.

Aussi, je pense désormais que les copropriétés ne peuvent plus faire l'économie de cette mise en conformité. »

2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

« Le délai de mise en conformité imposé par la loi de 2010 est sans rapport avec la faculté offerte par cette même loi de se contenter d'un acte sous-seing-privé.

A cet égard, j'ai toujours soutenu que cette faculté est un non-sens juridique.

Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés.

Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ...et également valables !

Pour cette raison, au-delà de la question de principe, il convient de considérer que si la copropriété met ses statuts en conformité, elle ne peut raisonnablement faire l'économie d'un acte notarié. »

Partant de cet avis, les points suivants sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

8.5.1. Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue

Pour effectuer ce travail, nous avons consulté la société SyndicSupport, qui s'est spécialisée dans la mise en conformité des statuts de copropriété.

Voici les conditions et modalités de l'offre que nous avons reçue pour l'ensemble du portefeuille que nous gérons, sans présumer bien entendu de la décision individuelle de chaque assemblée générale. La présente offre intègre les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges dont question au sous-point « 2 » qui suit, la mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012 et 2018, ainsi que le règlement d'ordre intérieur tant au niveau du volet « légal » que du volet « vie en commun ».

L'adaptation des statuts qui doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié pourrait, le cas échéant, être passé par devant le notaire Regis Dechamps, qui a remis une offre de groupe au syndic.

Après la passation de celui-ci, la copropriété disposera d'un document global reprenant l'acte de base, les éventuels actes modificatifs, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur « nouvelle formule ».

Le devis global est de :

- 2.450 € TVAC pour une ACP jusqu'à 5 lots
- 2.700 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots
- 20 € supplémentaires au-delà de 15 lots, avec un maximum de 4.000 € TVAC

Une réduction de 15 % sur ces tarifs sera appliquée si la mise en conformité des statuts a été effectuée à la suite des modifications législatives de 2010.

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas
- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)
- leurs prix sont valables jusqu'à fin 2020

Points importants

- La partie « légale » du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un travail sur mesure respectant les spécificités de la copropriété
- La partie relative à la « vie commune » du règlement d'ordre intérieur sera basée sur le règlement existant, complété, comme précisé ci-avant, des décisions de l'assemblée générale encore d'actualité, mais non intégrées au texte actuel
- Il n'y aura pas de supplément s'il faut coordonner en plus des actes modificatifs
- La dactylographie fait l'objet d'une double relecture manuelle.

Bien entendu, en cas de décision positive de l'assemblée générale, l'approbation des statuts coordonnés et du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un nouveau vote ultérieurement.

Frais de gestion facturés par le syndic

Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter à la société SyndicSupport, y compris la représentation de la copropriété à l'acte authentique sont forfaitisés à 350 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Dans l'hypothèse d'un vote positif de l'assemblée générale quant à la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur :

- Le sous-point « 2 » subsiste pour ce qui concerne l'approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, mais les honoraires et frais du notaire et du syndic deviennent obsolètes puisque ceux-ci sont intégrés au présent point.
- le sous-point « 4 » relatif au règlement d'ordre intérieur est sans objet puisque celui-ci est également intégré dans le présent point.

Dans le cadre de notre devoir de conseil, en notre qualité de syndic, nous recommandons vivement à l'assemblée générale de privilégier la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur. A cet égard, mis-à-part l'approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, les sous-points « 2 » et « 4 » reproduits ci-après constituent seulement des alternatives non-recommandées à l'absence de vote positif sur le présent point.

8.5.2. Approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3

Extrait de l'article 577 – 4 § 1er 2° : Le règlement de copropriété doit comprendre les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 577 – 4 oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellier le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	16.12 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	32.23 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.72 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	177.34 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018, soit 186,84.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Régis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à 900 € TVAC (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de : 177.34 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	Suivant tarif en vigueur

8.5.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale – Majorité de 2/3

A noter que dans l'hypothèse où la copropriété choisirait un autre notaire que le notaire Régis Dechamps, les tarifs négociés par Lamy ne pourront évidemment pas être garantis.

8.5.4. Obligation d'établir un règlement d'ordre intérieur reprenant un volet « légal » - Majorité absolue

Article 577-4 § 2 : Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, c) ;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur :

Article 577 - 8 § 2 – extrait : L'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Article 577 - 8 § 4 11° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.

Article 577 - 8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

Article 577 – 10 § 2 : Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale.

Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale refuserait la mise en conformité des statuts (sous-point « 1 » précédent), le syndic aura alors l'obligation d'établir le volet « légal » du règlement d'ordre intérieur.

A cet égard, le projet que nous avons établi contient des précisions qui ne résultent pas directement de l'article 577 du Code civil, notamment au niveau du fonctionnement du conseil de copropriété, que nous avons intégré dans cette partie étant donné qu'il s'agit également d'un organe de la copropriété au même titre que l'assemblée générale ou que le commissaire aux comptes.

En conséquence, ce projet devra donc être soumis à l'approbation d'une assemblée générale ultérieure.

Les honoraires et frais administratifs complémentaires demandés par le syndic pour répondre à cette nouvelle obligation légale sont forfaitisés à 500 € hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Il est bien entendu que, si la copropriété opte pour cette solution, le syndic décline toute responsabilité relative aux complications administratives éventuelles dues au fait que les statuts n'auront pas été mis en conformité ainsi qu'aux tensions que cela pourrait susciter entre les personnes qui se réfèreraient aux dispositions légales et d'autres qui invoqueraient celles des statuts devenus obsolètes.

8.6. Arrêtés du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 21 juin 2018, entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2019, relatifs aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation - Conséquences du Règlement Européen 813/2013 concernant la mise sur le marché des chaudières de puissance inférieure à 400 KW – Problématique des chaudières individuelles (privatives) raccordées à des conduites collectives (communes)

8.6.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de choisir un expert en vue d'établir le cahier des charges des travaux à réaliser pour mettre les installations de chauffage individuelle (chaudière à condensation) et communes (cheminées) en conformité avec les réglementations en vigueur – Majorité absolue

En attendant la réalisation de ces travaux, tout copropriétaire qui procéderait au remplacement de sa chaudière individuelle, sans avoir obtenu un accord préalable écrit du syndic, le fera et ses risques et périls.

A cet égard, il faut savoir :

- que tant que les travaux collectifs de mise aux normes ne seront pas réalisés, il ne sera pas possible, sauf configuration particulière des cheminées actuelles, de raccorder des chaudières à condensation sur celles-ci ; la « cohabitation » chaudière atmosphérique / chaudière à condensation n'étant pas possible dans un même conduit de cheminée ;
- qu'investir aujourd'hui dans une chaudière atmosphérique n'a aucun sens puisque celle-ci devra être obligatoirement être remplacée par une chaudière à condensation dans le cadre des travaux collectifs de mise aux normes ;
- que si les chaudières atmosphériques ne sont pas interdites, elles sont vouées à disparaître au profit des chaudières à condensation.

8.6.2. Article 3.3.2. de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage et aux systèmes de climatisation pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation.

Lorsque plusieurs chauffe-eau et/ou systèmes de chauffage comprenant une ou plusieurs chaudières, sont raccordés à un conduit collectif d'évacuation des gaz de combustion, un document reprenant la liste de tous les appareils raccordés est constitué et tenu à jour en précisant la date de mise à jour de la liste et pour chaque appareil, au moins les données suivantes :

- la référence de l'unité PEB où se situe l'appareil
- le type d'appareil tel que chaudière ou chauffe-eau
- le combustible utilisé
- la puissance nominale utile en kW
- appareil à condensation ou non
- le type de raccordement au conduit d'évacuation des gaz de combustion selon la norme NBN D51-003
- pour les chaudières alimentées au gaz, s'il s'agit d'un brûleur atmosphérique, prémix ou pulsé.

§ 2. : Ce document est conservé, tenu à jour et mis à la disposition du propriétaire, du titulaire ou déclarant et de tout professionnel qui intervient sur le système de chauffage.

Nous remercions les copropriétaires de bien vouloir nous informer de toute modification au niveau de leur chauffe-eau et/ou systèmes de chauffage afin que nous puissions mettre à jour la liste. Nous vous invitons à demander à votre chauffagiste de vous communiquer au minimum les données dont question ci-dessus.

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

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

9.1. Etude de faisabilité pour l'installation de panneaux solaires – Majorité absolue

La demande émane de Monsieur Totaro

10. Administration et comptabilité : mises au point

10.1. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

10.2. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamé ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

11. Ordre intérieur (rappel)

11.1. Il est rappelé que le propriétaire se doit de remettre le règlement d'ordre intérieur à son locataire en lui faisant signé la réception de ce document.

Il est demandé également au propriétaire d'envoyer les coordonnées précises de son locataire sous forme d'une fiche d'identification reprenant :

- Nom
- Mail
- N° de l'appartement
- GSM

Ceci dans un objectif de sécurité.

Il est également rappelé qu'il faut fermer toutes les portes derrière soi et n'ouvrir sous aucun prétexte à toute personne inconnue, ceci, vous l'aurez compris dans un but de sécurité.

11.2. Travaux privatifs

- Il est rappelé que tous travaux privatifs doivent faire l'objet d'un avis auprès du syndic comprenant la teneur des travaux afin d'éviter tout problème potentiel.

12. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

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

Tout propriétaire d'un bien immobilier situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

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

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

13. Comptabilité du nouvel exercice

13.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 30 avril 2015, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès BELFIUS, portant sur la mise à disposition d'un capital de 78.000 €, remboursable en 84 mensualités au taux de 2.3 %, pour le financement de travaux en toiture broeren 36, + permis d'environnement et ascenseur. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 30/10/2022. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 12.093,44 €, est comptabilisé dans les charges.

13.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires

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

Article 577-5 § 3 1° : On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

13.2.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent

Conformément à l'article 577-5 § 3 1° du Code civil, la constitution d'un fonds de réserve est obligatoire à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
125 400.00 €	5%	6 270.00 €
Arrondi à :		6 270 €

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

13.2.2. Non-constitution du fonds de réserve « obligatoire » – Majorité de 4/5ème

Ce point de l'ordre du jour répond à l'hypothèse, fortement déconseillée mais prévue par la loi, où la copropriété ne souhaiterait pas constituer de fonds de réserve.

Si tel devait toutefois être l'objectif de la copropriété, les copropriétaires doivent alors répondre « POUR » à la question posée, à savoir « être pour la non-constitution du fonds de réserve obligatoire ».

Dans le cas contraire, c'est-à-dire le maintien du fonds de réserve obligatoire, il faut donc répondre « CONTRE » sa non-constitution.

13.2.3. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de **13.730 €** afin de fixer la dotation totale à **20.000 €**.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

13.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		98 773.25
Apports	Dotation obligatoire	6 270.00 (*)
	Dotation complémentaire	13 730.00 (*)
	Apport capital emprunt bancaire	200 000.00
	Total des apports	220 000.00
Prélèvements	Sécurisation accès	65 000.00
	Convention architecte	6 176.44
	Réfection toiture	196 054.00
	Remboursement emprunt	25 455.72 (**)
	suivi chantier syndic 2,5 %	6 526.00
	Mise à jour statuts	4 900.00 (*)
	Total des prélèvements	304 112.16
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		14 661.09

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

(**) sous réserve du montant pour le remboursement de l'emprunt pas encore disponible à ce jour .

13.4. Approbation 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 – Majorité absolue

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

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

13.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

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

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	65 400	65 400	12	5 450	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 000	60 000	12	5 000.00	0.00%
Frais "privatifs"	13 000	13 000	12	1 083.33	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	138 400	138 400		11 533.33	0.00%
Apport fonds de réserve	20 000	20 000	12	1 666.67	0.00%
TOTAL	158 400	158 400		13 200.00	0.00%

Etabli le 19 février 2020

Luc Vandenplas, Gestionnaire
Le syndic

Liste des contrats

PETIT CHATEAU

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Trac
622	ASCENSEUR KONE BELGIUM	ENTRETIEN 5 CABINES ASCENSEURS	1333625	1/01/2011	3A TRIMESTRIELLE	2019-12-12 SEMESTRIELLE	5 049.97
1043	ASSURANCE WILINK Insurance	INCENDIE/TEMPETE/GRELE/DEGATS/BRI	201.170.011	17/02/2017	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2020-01-09 ANNUELLE	7 899.19
1204	CONTRÔLE O.C.B.	CONTROLES PERIODIQUES DE 5 ASCEN 1DROIT 2017 82.17€2018 18ROE 183.2	OA/93/73/985	1/04/1997	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2020-01-27 SEMESTRIELLE	952.88
61	CURAGE LOUIS LE DEBOUCHEUR	CURAGE EGOUTS DES 5 IMM./2X AN	MA 119	1/12/2004	MENSUELLE	2020-01-22 SEMESTRIELLE	1 897.40
515	CURAGE VIDANGE LOISEAU SA	FOSSE SEPTIQUE	14/194	24/07/2017	MENSUELLE	2019-11-13 SEMESTRIELLE	591.60
143	DEVIDOIR SICLI	7DEVIDORS	201083150	1/01/1980	MENSUELLE	2019-07-04 ANNUELLE	488.83
1878	EXTINCTEUR SICLI	7FURY 6A		1/01/1980	MENSUELLE	2018-08-03 ANNUELLE	178.12
1876	EXTINCTEUR SICLI	9FURY 6A PKG		1/01/1980	MENSUELLE	2017-02-07 ANNUELLE	229.17
1870	EXTINCTEUR SICLI	6FURY 6A M5		1/01/1980	MENSUELLE	2018-08-03 ANNUELLE	152.68
1831	EXTINCTEUR SICLI	7FURY 6A PKG		1/01/1980	MENSUELLE	2018-08-03 ANNUELLE	152.67
1883	EXTINCTEUR SICLI	7FURY 6A		1/01/1980	MENSUELLE	2018-08-03 ANNUELLE	178.12
1826	EXTINCTEUR SICLI	6FURY 6A PKG BROEREN	133185	1/03/2015	MENSUELLE	2017-02-07 ANNUELLE	141.80
2399	FOURNITURE ARCHIVES CONSEIL	garde		1/08/2019	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	ANNUELLE	29.90
356	NETTOYAGE N.S.M.	NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES		7/04/1997	ANNUELLE MENSUELLE	2020-01-26 MENSUELLE	27 668.40
127	PORTE GARAGE ALL ACCESS	ENTRETIEN PORTE GARAGE BROEREN	70147	1/09/2012	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2019-04-06 ANNUELLE	303.73
709	PORTE GARAGE PORTOMATIC	ENTRETIEN PORTE GARAGE	287	1/08/2008	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2019-08-03 ANNUELLE	405.65
1885	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	59EF 2019: 57EF	CODE 21047	1/01/1980	MENSUELLE	2019-03-15 ANNUELLE	896.61

ACP PETIT-CHATEAU : COMPARATIF DES DEPENSES ET BUDGET

Cpte	Rubrique de répartition	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2019	2020
1000	Nettoyage des parties communes	24 165.00	24 165.00	24 428.40	24 428.40	24 428.40	25 000.00	25 350.00	24 519.15	25 350.00
1100	Frais communs complexe	5 845.55	5 402.11	8 445.01	2 843.20	-	8 000.00	8 000.00	7 300.38	8 000.00
1110	Frais communs Broeren	2 319.13	1 620.99	2 184.00	984.91	1 589.33	2 200.00	2 200.00	1 329.09	2 200.00
1120	Frais communs Broeren 36	1 495.85	354.80	285.91	381.34	152.68	500.00	500.00	127.20	500.00
1130	Frais communs Broeren 42	1 187.20	986.33	285.90	851.02	152.68	500.00	500.00	405.45	500.00
1140	Frais communs Droit/Vérité	3 208.85	3 353.92	4 584.90	3 614.88	3 049.33	4 000.00	3 000.00	2 724.80	3 000.00
1150	Frais communs Droit 1	1 293.20	307.79	126.56	618.82	940.55	500.00	500.00	126.92	500.00
1160	Frais communs Droit 2	1 060.00	801.99	983.76	528.96	889.70	1 000.00	300.00	224.65	300.00
1170	Frais communs Vérité 6	1 194.62	538.21	16.96	732.94	347.76	1 000.00	1 000.00	166.42	1 000.00
1220	Frais ascenseurs Broeren 36	968.75	1 302.45	1 066.26	1 073.18	922.20	1 000.00	1 000.00	920.42	1 000.00
1230	Frais ascenseurs Broeren 42	968.75	1 064.85	1 066.26	1 073.19	1 013.80	1 100.00	1 450.00	1 253.20	1 450.00
1250	Frais ascenseurs Droit 1	1 070.51	1 357.33	1 362.06	1 274.83	1 014.63	1 100.00	1 400.00	1 330.72	1 400.00
1260	Frais ascenseurs Droit 2	1 070.51	1 167.26	1 168.66	1 274.84	1 091.87	1 100.00	1 100.00	1 026.63	1 100.00
1270	Frais ascenseurs Vérité 6	1 070.52	1 309.85	1 168.66	1 176.26	1 014.64	1 100.00	1 100.00	1 026.63	1 100.00
1300	Frais de gestion	13 884.93	14 268.00	14 427.72	14 720.04	15 295.08	15 050.00	16 500.00	15 651.96	16 500.00
1410	Frais garages Broeren	133.35	483.13	1 298.56	298.05	546.67	1 000.00	750.00	672.51	750.00
1440	Frais garages Droit/Vérité	1 599.61	1 239.08	1 835.55	1 263.48	1 333.54	1 250.00	750.00	654.14	750.00
1460	Frais Parking extérieurs								-	
1. TOTAL DEPENSES COURANTES		62 269.62	59 723.09	64 735.13	56 532.24	52 229.28	65 400.00	65 400.00	59 460.27	65 400.00
2000	Frais de conservation du complexe	18 793.55	19 237.56	33 757.67	20 616.93	15 774.50	25 000.00	25 000.00	13 506.52	25 000.00
2010	Frais de conservation "Broeren"			4 043.90	-	-	4 000.00	4 000.00	-	4 000.00
2020	Frais de conservation "Broeren 36"			3 906.06	78.90	26.30	1 000.00	1 000.00	952.41	1 000.00
2030	Frais de conservation "Broeren 42"		401.15	6 312.26	1 342.20	1 834.22	1 000.00	1 000.00	3 314.82	1 000.00
2040	Frais de conservation "Droit/Vérité"	1 714.02	5 474.48	3 487.40	-	-	600.00	600.00	-	600.00
2050	Frais de conservation "Droit 1"		161.12	3 960.07	-	1 420.63	1 500.00	1 500.00	3 467.21	1 500.00
2060	Frais de conservation "Droit 2"			4 026.84	-	2 608.44	1 500.00	1 500.00	1 220.00	1 500.00
2070	Frais de conservation "Vérité 6"	25.41		3 906.06	52.60	-			803.88	
2220	Travaux ascenseur Broeren 36	1 142.68	328.40	3 865.02	5 439.82	2 466.19	5 000.00	5 000.00	2 474.68	5 000.00
2230	Travaux ascenseur Broeren 42	758.96	328.40	3 865.02	6 163.80	2 466.19	5 000.00	5 000.00	3 109.17	5 000.00
2250	Travaux ascenseur Droit 1		333.16	5 193.88	5 518.63	4 101.99	5 000.00	5 000.00	2 501.39	5 000.00
2260	Travaux ascenseur Droit 2	1 453.26	980.82	4 192.18	6 140.85	5 113.23	5 000.00	5 000.00	2 501.39	5 000.00
2270	Travaux ascenseur Vérité 6		955.38	4 814.40	5 518.63	1 870.69	5 000.00	5 000.00	2 501.39	5 000.00
2410	Travaux garages "Broeren"			-	-	-	200.00	200.00	1 200.25	200.00
2440	Travaux garages "Droit/Vérité"		2 178.87	314.60	367.05	134.16	200.00	200.00	4 350.63	200.00
2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES		23 887.88	30 379.34	85 645.36	50 976.41	37 816.54	60 000.00	60 000.00	41 903.74	60 000.00
TOTAL DES DEPENSES "ORDINAIRES"		86 157.50	90 102.43	150 380.49	107 508.65	90 045.82	125 400.00	125 400.00	101 364.01	125 400.00
3000	Travaux svt décision AG	10 345.52	34 908.52	3 219.55	3 233.00	1 455.25	Svt AG	Svt AG	2 913.28	Svt AG
3030	Travaux Broeren 42 svt A.G.						Svt AG	Svt AG		Svt AG
3020	Travaux Droit svt A.G.						Svt AG	Svt AG		Svt AG
3040	Travaux garages Droit/Vérité						Svt AG	Svt AG		Svt AG
3410	Travaux garages Broeren						Svt AG	Svt AG		Svt AG

En date du 5 février 2020, j'ai vérifié les comptes de l'exercice comptable du 01/01 au 31/12/2019 de la copropriété « Petit château », Place du droit 1 à 1070 Bruxelles.

Mes vérifications ont porté sur le bilan et le relevé des charges.

Je certifie que la comptabilité est bien tenue et que les comptes annuels et la répartition des charges sont corrects et justifiés.

Fait à Uccle, le 5 février 2020

Francis Schauvaerts

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Francis Schauvaerts.