

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 R3	N°Client	0000018823
Document N°		1593	
Date document		24/07/2024	
Date d'échéance		08/08/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/04/2024 au 30/06/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 750.28	220 / 10000		60.51
005	CONCIERGE	9 849.89	220 / 10000		216.70
006	EAU	5 746.78	220 / 9080		139.24
007	ENTRETIEN	2 893.97	220 / 10000		63.67
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	5 678.05	220 / 10000		124.92
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 442.44	220 / 10000		75.73
010	JARDIN	1 170.18	220 / 10000		25.74
					706.51
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 400.61	220 / 10000		74.81
020	FRAIS PROPRIETAIRES	934.14	220 / 10000		20.55
					95.36
Arriérés : 0.00 €				A payer :	801.87 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 801.87 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 08/08/2024 801.87 €
 ACP BEARN
 IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
 Communication : +++000/0018/82305+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L3	N°Client	0000018698
Document N°		1394	
Date document		26/04/2024	
Date d'échéance		11/05/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/01/2024 au 31/03/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 841.84	70 / 10000		19.89
005	CONCIERGE	12 645.62	70 / 10000		88.52
007	ENTRETIEN	1 957.12	70 / 10000		13.70
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	5 052.00	70 / 10000		35.36
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 351.64	70 / 10000		23.46
010	JARDIN	2 602.27	70 / 10000		18.22
					199.15
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	5 274.61	70 / 10000		36.92
020	FRAIS PROPRIETAIRES	11 486.83	70 / 10000		80.41
					117.33

Arriérés : 0.00 € **A payer : 316.48 €**

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 316.48 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 11/05/2024 316.48 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/69874+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L4	N°Client	0000018822
Document N°		1395	
Date document		26/04/2024	
Date d'échéance		11/05/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/01/2024 au 31/03/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 841.84	70 / 10000		19.89
005	CONCIERGE	12 645.62	70 / 10000		88.52
007	ENTRETIEN	1 957.12	70 / 10000		13.70
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	5 052.00	70 / 10000		35.36
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 351.64	70 / 10000		23.46
010	JARDIN	2 602.27	70 / 10000		18.22
					199.15
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	5 274.61	70 / 10000		36.92
020	FRAIS PROPRIETAIRES	11 486.83	70 / 10000		80.41
					117.33

Arriérés : 0.00 € **A payer : 316.48 €**

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 316.48 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 11/05/2024 316.48 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/82204+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 R3	N°Client	0000018823
Document N°		1422	
Date document		26/04/2024	
Date d'échéance		11/05/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/01/2024 au 31/03/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 841.84	220 / 10000		62.52
005	CONCIERGE	12 645.62	220 / 10000		278.20
006	EAU	5 229.23	220 / 9080		126.70
007	ENTRETIEN	1 957.12	220 / 10000		43.06
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	5 052.00	220 / 10000		111.14
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 351.64	220 / 10000		73.74
010	JARDIN	2 602.27	220 / 10000		57.25
					752.61
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	5 274.61	220 / 10000		116.04
020	FRAIS PROPRIETAIRES	11 486.83	220 / 10000		252.71
					368.75
Arriérés : 0.00 €					A payer : 1 121.36 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 1 121.36 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 11/05/2024 1 121.36 €
 ACP BEARN
 IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
 Communication : +++000/0018/82305+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L3	N°Client	0000018698
Document N°		1217	
Date document		22/01/2024	
Date d'échéance		06/02/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/10/2023 au 31/12/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	1 905.71	70 / 10000		13.34
005	CONCIERGE	9 531.62	70 / 10000		66.72
007	ENTRETIEN	1 554.62	70 / 10000		10.88
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	2 177.66	70 / 10000		15.24
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 392.76	70 / 10000		23.75
010	JARDIN	1 730.85	70 / 10000		12.12
					142.05
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 420.83	70 / 10000		23.95
020	FRAIS PROPRIETAIRES	929.87	70 / 10000		6.51
					30.46

Arriérés :	0.00 €	A payer :	172.51 €
-------------------	---------------	------------------	-----------------

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 172.51 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 06/02/2024 172.51 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/69874+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L4	N°Client	0000018822
Document N°		1218	
Date document		22/01/2024	
Date d'échéance		06/02/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/10/2023 au 31/12/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	1 905.71	70 / 10000		13.34
005	CONCIERGE	9 531.62	70 / 10000		66.72
007	ENTRETIEN	1 554.62	70 / 10000		10.88
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	2 177.66	70 / 10000		15.24
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 392.76	70 / 10000		23.75
010	JARDIN	1 730.85	70 / 10000		12.12
					142.05
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 420.83	70 / 10000		23.95
020	FRAIS PROPRIETAIRES	929.87	70 / 10000		6.51
					30.46

Arriérés :	0.00 €	A payer :	172.51 €
-------------------	---------------	------------------	-----------------

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 172.51 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 06/02/2024 172.51 €
ACP BEARN
IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
Communication : +++000/0018/82204+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 R3	N°Client	0000018823
Document N°		1253	
Date document		22/01/2024	
Date d'échéance		06/02/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/10/2023 au 31/12/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	1 905.71	220 / 10000		41.93
005	CONCIERGE	9 531.62	220 / 10000		209.70
006	EAU	4 711.00	220 / 9080		114.14
007	ENTRETIEN	1 554.62	220 / 10000		34.20
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	2 177.66	220 / 10000		47.91
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 392.76	220 / 10000		74.64
010	JARDIN	1 730.85	220 / 10000		38.08
					560.60
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 420.83	220 / 10000		75.26
020	FRAIS PROPRIETAIRES	929.87	220 / 10000		20.46
					95.72
Arriérés : -105.39 €				A payer :	656.32 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 550.93 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 06/02/2024 550.93 €
ACP BEARN
IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
Communication : +++000/0018/82305+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L3	N°Client	0000018698
Document N°		1057	
Date document		20/12/2023	
Date d'échéance		04/01/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/07/2023 au 30/09/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	3 298.49	70 / 10000		23.09
004	CHAUFFAGE	1 137.40	70 / 10000		7.96
005	CONCIERGE	7 239.59	70 / 10000		50.68
007	ENTRETIEN	5 542.53	70 / 10000		38.80
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	5 904.00	70 / 10000		41.33
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 310.52	70 / 10000		23.17
010	JARDIN	1 730.85	70 / 10000		12.12
					197.15
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 400.61	70 / 10000		23.80
020	FRAIS PROPRIETAIRES	591.88	70 / 10000		4.14
					27.94
Arriérés : -211.59 €				A payer :	225.09 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 13.50 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 04/01/2024 13.50 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/69874+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L4	N°Client	0000018822
Document N°		1058	
Date document		20/12/2023	
Date d'échéance		04/01/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/07/2023 au 30/09/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	3 298.49	70 / 10000		23.09
004	CHAUFFAGE	1 137.40	70 / 10000		7.96
005	CONCIERGE	7 239.59	70 / 10000		50.68
007	ENTRETIEN	5 542.53	70 / 10000		38.80
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	5 904.00	70 / 10000		41.33
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 310.52	70 / 10000		23.17
010	JARDIN	1 730.85	70 / 10000		12.12
					197.15
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 400.61	70 / 10000		23.80
020	FRAIS PROPRIETAIRES	591.88	70 / 10000		4.14
					27.94
Arriérés :				-211.59 €	
				A payer :	225.09 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 13.50 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 04/01/2024 13.50 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/82204+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 R3	N°Client	0000018823
Document N°		1085	
Date document		20/12/2023	
Date d'échéance		04/01/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/07/2023 au 30/09/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	3 298.49	220 / 10000		72.57
004	CHAUFFAGE	1 137.40	220 / 10000		25.02
005	CONCIERGE	7 239.59	220 / 10000		159.27
006	EAU	16 381.40	220 / 9080		396.91
007	ENTRETIEN	5 542.53	220 / 10000		121.94
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	5 904.00	220 / 10000		129.89
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 310.52	220 / 10000		72.83
010	JARDIN	1 730.85	220 / 10000		38.08
					1 016.51
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 400.61	220 / 10000		74.81
020	FRAIS PROPRIETAIRES	591.88	220 / 10000		13.02
					87.83
Privatif					
001	FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS				-395.62
					-395.62
Arriérés :				-814.11 €	
				A payer :	708.72 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde en votre faveur : -105.39 €

Instruction pour votre paiement

Le solde est en votre faveur, ce montant sera reporté au credit sur votre prochain décompte

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L3	N°Client	0000018698
Document N°		877	
Date document		02/10/2023	
Date d'échéance		17/10/2023	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/04/2023 au 30/06/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 549.10	70 / 10000		17.84
005	CONCIERGE	2 263.56	70 / 10000		15.84
007	ENTRETIEN	8 734.28	70 / 10000		61.14
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	11 328.26	70 / 10000		79.30
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 621.04	70 / 10000		25.35
010	JARDIN	1 730.85	70 / 10000		12.12
					211.59
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 308.53	70 / 10000		23.16
020	FRAIS PROPRIETAIRES	-73.90	70 / 10000		-0.52
					22.64

Arriérés : 0.00 €

A payer : 234.23 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 234.23 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 17/10/2023 234.23 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/69874+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L4	N°Client	0000018822
Document N°		878	
Date document		02/10/2023	
Date d'échéance		17/10/2023	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/04/2023 au 30/06/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 549.10	70 / 10000		17.84
005	CONCIERGE	2 263.56	70 / 10000		15.84
007	ENTRETIEN	8 734.28	70 / 10000		61.14
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	11 328.26	70 / 10000		79.30
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 621.04	70 / 10000		25.35
010	JARDIN	1 730.85	70 / 10000		12.12
					211.59
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 308.53	70 / 10000		23.16
020	FRAIS PROPRIETAIRES	-73.90	70 / 10000		-0.52
					22.64

Arriérés : 0.00 €

A payer : 234.23 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 234.23 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 17/10/2023 234.23 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/82204+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 R3	N°Client	0000018823
Document N°		919	
Date document		02/10/2023	
Date d'échéance		17/10/2023	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/04/2023 au 30/06/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 549.10	220 / 10000		56.08
005	CONCIERGE	2 263.56	220 / 10000		49.80
006	EAU	6 154.59	220 / 9080		149.12
007	ENTRETIEN	8 734.28	220 / 10000		192.15
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	11 328.26	220 / 10000		249.22
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 621.04	220 / 10000		79.66
010	JARDIN	1 730.85	220 / 10000		38.08
					814.11
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 308.53	220 / 10000		72.79
020	FRAIS PROPRIETAIRES	-73.90	220 / 10000		-1.63
					71.16
Arriérés : 0.00 €				A payer :	885.27 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 885.27 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 17/10/2023 885.27 €
ACP BEARN
IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
Communication : +++000/0018/82305+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L3	N°Client	0000018698
Document N°		681	
Date document		30/06/2023	
Date d'échéance		15/07/2023	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/01/2023 au 31/03/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	1 771.22	70 / 10000		12.40
005	CONCIERGE	7 002.97	70 / 10000		49.02
007	ENTRETIEN	9 344.41	70 / 10000		65.41
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	12 395.00	70 / 10000		86.77
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 000.00	70 / 10000		21.00
010	JARDIN	2 712.16	70 / 10000		18.99
					253.59
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 144.13	70 / 10000		22.01
020	FRAIS PROPRIETAIRES	3 250.58	70 / 10000		22.75
					44.76

Arriérés : 0.00 €

A payer : 298.35 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 298.35 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 15/07/2023 298.35 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/69874+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L4	N°Client	0000018822
Document N°		682	
Date document		30/06/2023	
Date d'échéance		15/07/2023	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/01/2023 au 31/03/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	1 771.22	70 / 10000		12.40
005	CONCIERGE	7 002.97	70 / 10000		49.02
007	ENTRETIEN	9 344.41	70 / 10000		65.41
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	12 395.00	70 / 10000		86.77
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 000.00	70 / 10000		21.00
010	JARDIN	2 712.16	70 / 10000		18.99
					253.59
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 144.13	70 / 10000		22.01
020	FRAIS PROPRIETAIRES	3 250.58	70 / 10000		22.75
					44.76

Arriérés :	0.00 €	A payer :	298.35 €
-------------------	---------------	------------------	-----------------

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 298.35 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 15/07/2023 298.35 €
ACP BEARN
IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
Communication : +++000/0018/82204+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 R3	N°Client	0000018823
Document N°		751	
Date document		30/06/2023	
Date d'échéance		15/07/2023	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/01/2023 au 31/03/2023

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	1 771.22	220 / 10000		38.97
005	CONCIERGE	7 002.97	220 / 10000		154.07
006	EAU	495.91	220 / 9080		12.02
007	ENTRETIEN	9 344.41	220 / 10000		205.58
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	12 395.00	220 / 10000		272.69
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 000.00	220 / 10000		66.00
010	JARDIN	2 712.16	220 / 10000		59.67
					809.00
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 144.13	220 / 10000		69.17
020	FRAIS PROPRIETAIRES	3 250.58	220 / 10000		71.51
					140.68
Arriérés : 0.00 €				A payer :	949.68 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 949.68 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 15/07/2023 949.68 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/82305+++

0850.263.002 - ACP BEARN			
Lot	00 L3	N°Client	0000018698
Document N°		624	
Date document		16/03/2023	
Date d'échéance		31/03/2023	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/10/2022 au 31/12/2022

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 358.09	70 / 10000		16.51
004	CHAUFFAGE	976.95	70 / 10000		6.84
005	CONCIERGE	9 171.28	70 / 10000		64.20
007	ENTRETIEN	2 666.27	70 / 10000		18.66
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	3 786.48	70 / 10000		26.51
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 000.00	70 / 10000		21.00
010	JARDIN	1 564.53	70 / 10000		10.95
					164.67
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 248.33	70 / 10000		22.74
020	FRAIS PROPRIETAIRES	4 237.62	70 / 10000		29.66
					52.40
Arriérés : 0.00 €				A payer :	217.07 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 217.07 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 31/03/2023 217.07 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/69874+++

0850.263.002 - ACP BEARN			
Lot	00 L4	N°Client	0000018822
Document N°		625	
Date document		16/03/2023	
Date d'échéance		31/03/2023	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/10/2022 au 31/12/2022

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 358.09	70 / 10000		16.51
004	CHAUFFAGE	976.95	70 / 10000		6.84
005	CONCIERGE	9 171.28	70 / 10000		64.20
007	ENTRETIEN	2 666.27	70 / 10000		18.66
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	3 786.48	70 / 10000		26.51
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 000.00	70 / 10000		21.00
010	JARDIN	1 564.53	70 / 10000		10.95
					164.67
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 248.33	70 / 10000		22.74
020	FRAIS PROPRIETAIRES	4 237.62	70 / 10000		29.66
					52.40
Arriérés :				0.00 €	
				A payer :	217.07 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 217.07 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 31/03/2023 217.07 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/82204+++

0850.263.002 - ACP BEARN			
Lot	00 R3	N°Client	0000018823
Document N°		665	
Date document		16/03/2023	
Date d'échéance		31/03/2023	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/10/2022 au 31/12/2022

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 358.09	220 / 10000		51.88
004	CHAUFFAGE	976.95	220 / 10000		21.49
005	CONCIERGE	9 171.28	220 / 10000		201.77
007	ENTRETIEN	2 666.27	220 / 10000		58.66
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	3 786.48	220 / 10000		83.30
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 000.00	220 / 10000		66.00
010	JARDIN	1 564.53	220 / 10000		34.42
					517.52
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 248.33	220 / 10000		71.46
020	FRAIS PROPRIETAIRES	4 237.62	220 / 10000		93.23
					164.69
Arriérés : 0.00 €				A payer :	682.21 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 682.21 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 31/03/2023 682.21 €
ACP BEARN
IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
Communication : +++000/0018/82305+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L3	N°Client	0000018698
Document N°		1720	
Date document		15/11/2024	
Date d'échéance		30/11/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/07/2024 au 30/09/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	1 924.41	70 / 10000		13.47
004	CHAUFFAGE	1 086.10	70 / 10000		7.60
005	CONCIERGE	7 962.30	70 / 10000		55.74
007	ENTRETIEN	7 050.49	70 / 10000		49.35
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	2 100.00	70 / 10000		14.70
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 397.04	70 / 10000		23.78
010	JARDIN	2 340.36	70 / 10000		16.38
					181.02
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	5 488.55	70 / 10000		38.42
020	FRAIS PROPRIETAIRES	13 996.13	70 / 10000		97.97
					136.39
Arriérés : 0.00 €				A payer :	317.41 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 317.41 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/11/2024 317.41 €
 ACP BEARN
 IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
 Communication : +++000/0018/69874+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L4	N°Client	0000018822
Document N°		1721	
Date document		15/11/2024	
Date d'échéance		30/11/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/07/2024 au 30/09/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	1 924.41	70 / 10000		13.47
004	CHAUFFAGE	1 086.10	70 / 10000		7.60
005	CONCIERGE	7 962.30	70 / 10000		55.74
007	ENTRETIEN	7 050.49	70 / 10000		49.35
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	2 100.00	70 / 10000		14.70
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 397.04	70 / 10000		23.78
010	JARDIN	2 340.36	70 / 10000		16.38
					181.02
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	5 488.55	70 / 10000		38.42
020	FRAIS PROPRIETAIRES	13 996.13	70 / 10000		97.97
					136.39
Arriérés : 0.00 €				A payer :	317.41 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 317.41 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/11/2024 317.41 €
ACP BEARN
IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
Communication : +++000/0018/82204+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 R3	N°Client	0000018823
Document N°		1761	
Date document		15/11/2024	
Date d'échéance		30/11/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/07/2024 au 30/09/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	1 924.41	220 / 10000		42.34
004	CHAUFFAGE	1 086.10	220 / 10000		23.89
005	CONCIERGE	7 962.30	220 / 10000		175.17
006	EAU	4 830.00	220 / 9080		117.03
007	ENTRETIEN	7 050.49	220 / 10000		155.11
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	2 100.00	220 / 10000		46.20
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 397.04	220 / 10000		74.73
010	JARDIN	2 340.36	220 / 10000		51.49
					685.96
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	5 488.55	220 / 10000		120.75
020	FRAIS PROPRIETAIRES	13 996.13	220 / 10000		307.91
					428.66

Arriérés : 0.00 €

A payer : 1 114.62 €

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 1 114.62 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/11/2024 1 114.62 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/82305+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L3	N°Client	0000018698
Document N°		1550	
Date document		24/07/2024	
Date d'échéance		08/08/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/04/2024 au 30/06/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 750.28	70 / 10000		19.25
005	CONCIERGE	9 849.89	70 / 10000		68.95
007	ENTRETIEN	2 893.97	70 / 10000		20.26
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	5 678.05	70 / 10000		39.75
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 442.44	70 / 10000		24.10
010	JARDIN	1 170.18	70 / 10000		8.19
					180.50
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 400.61	70 / 10000		23.80
020	FRAIS PROPRIETAIRES	934.14	70 / 10000		6.54
					30.34

Arriérés :	0.00 €	A payer :	210.84 €
-------------------	---------------	------------------	-----------------

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 210.84 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 08/08/2024 210.84 €

ACP BEARN

IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0018/69874+++

0850.263.002 - BEARN			
Lot	00 L4	N°Client	0000018822
Document N°		1551	
Date document		24/07/2024	
Date d'échéance		08/08/2024	

W.P.I.S - Christine Hoste

Clos du Drossart 11

1180 Uccle

Décompte du 01/04/2024 au 30/06/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
003	ASCENSEUR	2 750.28	70 / 10000		19.25
005	CONCIERGE	9 849.89	70 / 10000		68.95
007	ENTRETIEN	2 893.97	70 / 10000		20.26
008	ELECTRICITE DES COMMUNS	5 678.05	70 / 10000		39.75
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	3 442.44	70 / 10000		24.10
010	JARDIN	1 170.18	70 / 10000		8.19
					180.50
Charges propriétaires					
019	ASSURANCES	3 400.61	70 / 10000		23.80
020	FRAIS PROPRIETAIRES	934.14	70 / 10000		6.54
					30.34

Arriérés :	0.00 €	A payer :	210.84 €
-------------------	---------------	------------------	-----------------

(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 210.84 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 08/08/2024 210.84 €
ACP BEARN
IBAN : BE32 0689 0648 1902 BIC : GKCCBEBB
Communication : +++000/0018/82204+++

Immeuble	BEARN
	0850.263.002
Lot	00 / L4
Propriétaire	0000018822
Document n°	1637
Date	30/09/2024
Période du	01/07/2024 au 30/09/2024

W.P.I.S - Christine Hoste
Clos du Drossart 11
1180 Uccle

Appel de fonds de réserve 3T 2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
FDRS - APPELS FONDS DE RESERVE	11250.00	70 / 10000	78.75

Total de la facture : 78.75 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **30/11/2024**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/11/2024 : 78.75 €

ACP BEARN

Iban : BE24 0882 8089 6938

Bic : CC BE BB

Communication : +++000/0018/82204+++

Immeuble	BEARN
	0850.263.002
Lot	00 / R3
Propriétaire	0000018823
Document n°	1677
Date	30/09/2024
Période du	01/07/2024 au 30/09/2024

W.P.I.S - Christine Hoste
Clos du Drossart 11
1180 Uccle

Appel de fonds de réserve 3T 2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
FDRS - APPELS FONDS DE RESERVE	11250.00	220 / 10000	247.50

Total de la facture : 247.50 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **30/11/2024**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/11/2024 : 247.50 €

ACP BEARN

Iban : BE24 0882 8089 6938

Bic : CC BE BB

Communication : +++000/0018/82305+++

Immeuble	BEARN
	0850.263.002
Lot	00 / L3
Propriétaire	0000018698
Document n°	1636
Date	30/09/2024
Période du	01/07/2024 au 30/09/2024

W.P.I.S - Christine Hoste
Clos du Drossart 11
1180 Uccle

Appel de fonds de réserve 3T 2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
FDRS - APPELS FONDS DE RESERVE	11250.00	70 / 10000	78.75

Total de la facture : 78.75 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **30/11/2024**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/11/2024 : 78.75 €

ACP BEARN

Iban : BE24 0882 8089 6938

Bic : CC BE BB

Communication : +++000/0018/69874+++

Association des Copropriétaires

Résidence « BEARN »

Sise 10/10A Avenue Château de Walzin à 1180 Uccle

N° d'enregistrement : BCE 0850.263.002.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22 MARS 2023

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 22 mars 2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEARN » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du centre Boetendael rue du Doyenné.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 7 mars 2023.

La séance est ouverte à 18H51, Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 35 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 8.780/10.000 èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représenté, de nommer comme Président de séance Mr OUDAERT.

18H59 Arrivée de BEMT Médical portant le double quorum à 36 copropriétaires présents et/ou représentés sur 42 et formant 9.000/10.000èmes.

2. Informations à donner concernant la convention établie de commun accord entre la commission pourparlers et WPIS. Décision à prendre quant à approuver cette convention pour mettre fin au litige.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la convention établie de commun accord entre la commission pourparlers et WIPS. Celle-ci est jointe en annexe du Procès-verbal.

3. Rapport du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du rapport établi par le Conseil de Copropriété.

4. Examen des comptes établis par le syndic Octogone du 01/07/2021 au 31/12/2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes du 1/07/2021 au 31/12/2021.

5. Examen des comptes arrêtés au 30 juin 2022 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2022. Les indemnités de retard imputés sur l'exercice 2022 seront annulées. Celles-ci seront, à nouveau, d'application à partir du 1er trimestre 2023.

6. Décision à prendre quant à effectuer le relevé des compteurs de passages électriques des garages et de répartir la consommation individuelle dans les décomptes trimestriels.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer un relevé individuel des compteurs de passages électriques des garages et de répartir la consommation aux propriétaires concernés.

7. Décharges à donner

- 7.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 7.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 7.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

8. Nominations statutaires et mandats

8.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr OUDAERT.
- Assesseur 2 : Mme ISBENDJIAN.
- Assesseur 3 : Mr THEBAULT.

8.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction :

Messieurs MUNSTER et KATZ.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui fera part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

8.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

9. Travaux, entretiens à prévoir et financement

- 9.1.** Informations à donner concernant le remplacement en urgence du système d'extraction du N°10 par la société Airclean pour un montant de 4.183,50€. Décision à prendre quant à remplacer préventivement l'extracteur du 10A. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'entériner la dépense de 4.183,50€ et de les répartir dans les charges courantes. L'Assemblée Générale décide de surseoir au vote du remplacement préventif de l'extracteur du 10A.

- 9.2.** Informations à donner concernant la purge des éléments instables des façades réalisée par la firme Acrodimi pour un montant de 2.544,00€. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ratifier la dépense et de la répartir dans les charges courantes.

- 9.3.** Informations à donner concernant l'asphaltage des aires de parkings. La partie située au niveau des entrées a été asphaltée mais l'allée carrossable à l'arrière du bâtiment ne l'a pas été car lors de la réalisation d'un sondage préalable, il s'est avéré qu'une rénovation de l'étanchéité de cette zone était nécessaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 9.4.** Décision à prendre quant à remédier aux remarques de l'analyse de risques formulées par l'organisme de contrôle Vinçotte. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser les travaux nécessaires afin de procéder à la levée des remarques de l'organisme de contrôle pour un budget maximal de 35.000,00€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 9.5.** Décision à prendre quant à procéder au remplacement du variateur de fréquence de l'ascenseur du 10 gauche. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser le travail.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 9.6.** Informations à donner concernant l'établissement du cahier des charges en vue de procéder à la réfection des terrasses/façades.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée par rapport à l'état d'avancement de l'étude.

- 9.7.** Décision à prendre quant à mandater un conseiller technique pour l'étude de la rénovation et l'isolation de la toiture. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le bureau d'architectes Medori conformément à leur offre 2495 du 7/12/2022 et ce pour un montant ne pouvant excéder 2.420,00€ TVAC.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 9.8.** A défaut de vote positif au point 9.7, et ce sans expertise préalable et sans aucune autre garantie que celle de l'entrepreneur, décision à prendre quant à procéder à la réfection et l'isolation de la toiture. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Sans objet.

- 9.9.** Décision à prendre quant à procéder à l'installation de panneaux solaires sur le toit de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et décide de le reporter à la prochaine Assemblée Générale.

- 9.10.** Informations à donner concernant les primes potentiellement éligibles.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 9.11.** Informations à donner concernant les voitures électriques et leurs prises de recharge. Information quant à la notice rédigée par Bruxelles Environnement au sujet des conditions d'installation ainsi que les exigences en matière de conformité électrique et SIAMU (pompiers).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'obligation de respecter les dispositions légales suivant l'ordonnance du 29/09/2022. Une assurance individuelle devra être souscrite par le propriétaire concerné.

- 9.12.** **A la demande de Mr KATZ :** « Je vous confirme que je vous demande en tant que titulaire du permis d'environnement des parkings du Béarn d'installer à vos frais d'une borne de recharge. Obligation en région bruxelloise. À votre bonne convenance en extérieur ou en intérieur. »

Voir point 9.11.

- 10. A la demande de Mr MIHAILESCU :** « Quand nous avons acheté ce cabinet, un jugement concernant les terrasses avait déjà été donné en faveur du rez de chaussé (et tout le rez de chaussé pas uniquement le 10) Malgré ça, et ce depuis le début, nous avons exprimé notre volonté de trouver un compromis et être inclus dans l'accord pour les terrasses que vous avez trouvé avec Mme Hoste et Mme Rousselle, avocate de WIPS. Nous aurions donc bien aimé être conviés à vos réunions ou être averti des résultats, car nous nous sentons fortement concerné par ces travaux qui pèseront lourd dans les finances du cabinet; dépenses non prévues dans notre budget quand nous l'avons acheté.

Notre avis n'a pas été pris en compte et lors de la dernière AG j'ai compris que notre cabinet médical ne serait pas inclus dans cet accord et nous n'avons pas été convié à la discussion qui a abouti à l'accord mentionné. »

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale. Une convention amiable sera établie et proposée par Mme Rousselle, que la copropriété remercie. Celle-ci sera discutée entre BEMT médical et la commission pourparlers (Mr OUDAERT ; Mr NASIELSKI ; Mr THEBAUT et Mme ISBENDJIAN) en vue d'être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

- 11. Informations à donner concernant la parcelle cadastrale B265x. Celle-ci appartient aux 3 Copropriétés Aquitaine – Béarn – Charente, elle se situe en face de l'immeuble Béarn du côté de l'Avenue Brugmann.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée qu'un géomètre a été mandaté pour le bornage de la parcelle, qu'une assurance a été souscrite pour cette dernière et qu'un élagage a été demandé au jardinier.

- 12. Présentation du budget de l'exercice 2023 et décision à prendre afin de fixer ce budget.**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 117.860,00€.

- 13. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve**

13.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 55.000,00€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 55.000,00€.

13.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 82.140,64€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 45.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 11.250,00€ à lancer au 2T 2023.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la 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 des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

- 13.3.** La situation du fonds de réserve « intérêts/indemnités de retard » à la date de clôture des comptes est de 44,54€.
Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve. Décision à prendre quant à annuler les indemnités de retard imputées durant la période de transition entre Octogone et LGI.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée que ce fonds est alimenté par les indemnités de retard. L'Assemblée Générale décide d'annuler les indemnités de retard imputées sur l'exercice 2022. Celles-ci seront, à nouveau, d'application à partir du 1^{er} trimestre 2023.

14. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

AXA – Assurance accident du travail
Willink - Courtier
AG - Assurance incendie
AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur
KANALIS – Entretien égouts
LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
VIVAQUA - Eau
LUMINUS - électricité.
BXL PROPRETE – Location conteneurs
LAMBOTTE - Jardin
SICLI – Entretien extincteurs
PARTENA – Secrétariat social
TECHNILIFT - Ascenseurs
PROXIMUS - Téléphone
WILO – Hydraulique
Mme CALCACHAO – Concierge

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée des contrats actifs dans la copropriété.

14.1. Décision à prendre quant à souscrire un contrat de maintenance des extracteurs d'air en toiture.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et décide de le reporter à la prochaine Assemblée Générale.

15. Rappel quant au respect des Statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée. L'Assemblée Générale fait un rappel concernant la fermeture des portes dans les communs. Il est également rappelé que les Statuts et le Règlement d'Ordre Intérieur doivent être transmis aux locataires par les propriétaires bailleurs.

- 16. Rappel quant au fait que tout placement privatif entraînant une modification de l'esthétique et de l'uniformité des parties communes doit faire l'objet d'une autorisation de l'Assemblée Générale. Décision à prendre quant aux placements ayant été effectués sans autorisation.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée. A titre exceptionnel, l'Assemblée Générale décide d'accepter le placement des enseignes au niveau de la façade du cabinet médical BEMT. BEMT médical s'engage, par ailleurs, à remettre ses volets dans la couleur prévue au niveau de l'uniformité générale. A l'avenir, plus aucun placement sans l'accord de l'Assemblée Générale ne sera toléré.

8.330 / 8.330 quotités pour,

670 / 9.000 quotités abstention, (Mme ISBENDJIAN 210 Quotités, M FANARA 210 Quotités, M LECOMPTE 250 Quotités)

- 17. Décision à prendre quant à approuver le montant de 5.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

- 18. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition avec approbation du Conseil de Copropriété.

8.710 / 9.000 quotités pour,

290 / 9000 quotités contre, (Mr MUNSTER 290 Quotités)

- 19. En vue de permettre au Syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au Syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout, en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.**

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

8.710 / 9.000 quotités pour,

290 / 9.000 quotités contre, (Mr MUNSTER 290 Quotités)

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 22H29.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 22/03/2023.



Romain PEETERS
Gestionnaire



Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001



Laurent LEGROS
Administrateur

CONVENTION DE TRANSACTION

ENTRE : **la SA WORLD PROPERTIES INSURANCE**, immatriculée à la BCE sous le n° BE0416.591.442 dont le siège social est situé à 1180 Bruxelles, Clos du Drossart 11

Ci-après « la SA WPIS »

Dûment représentée par Madame Hoste Christine, en sa qualité d'administrateur ;

ET : **L'Association des copropriétaires de la Résidence BEARN**, immatriculée à la BCE sous le n° BE0850.263.002 et dont le siège social est situé à 1180 Bruxelles, Avenue Château de Walzin, 10-10 A

Ci-après « l'ACP BEARN »

Dûment représentée par son syndic, La Gestion d'Immeubles S.A. représentée par Monsieur Romain PEETERS.

APRES AVOIR EXPOSE CE QUI SUIIT :

La SA WPIS est propriétaire des 3 lots référencés 00/L3, 00/L4 et 00/R3 et d'une cave au sein de la Résidence BEARN, située avenue Château de Walzin, 10A à Uccle.

Lors de l'Assemblée Générale du 28.03.2019, l'ACP BEARN approuva sous le point 9 une dépense de 15.000,00 € pour procéder à un examen complémentaire des terrasses à confier à la firme VINCOTTE.

La SA WPIS ne disposant d'aucune terrasse, elle communiqua qu'elle refusait toute participation à ce budget.

Faute de réponse de la part du syndic, la SA WPIS saisit par citation le juge de paix du canton d'Uccle en date du 01.07.2019 pour contester la décision de l'AG du 28.03.2019 sur ce point (RG 19/A/1331).

Par jugement du 17.04.2020, le juge de paix du canton d'Uccle :

- Annula la décision prise sous le point 9 de l'assemblée générale de l'ACP BEARN du 28.03.2019 ;
- Condamna l'ACP BEARN aux dépens, liquidés aux frais de citation (187,88 €), aux frais de contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de 2^{ème} ligne (20 €), et à l'indemnité de procédure (1.440,00 €)
- Condamna l'ACP BEARN au paiement des frais de mise au rôle de 50,00 € au SPF FINANCES

Le juge de paix estima en outre qu'« *il est évident que la SA WPIS ne pourra jamais être tenue au paiement des frais concernant la réfection des terrasses* ».

L'ACP BEARN interjeta appel de cette décision en date du 17.06.2020. L'affaire est actuellement pendante devant le tribunal de première instance francophone de Bruxelles (RG 20/3170/A). Après de nombreuses remises, la cause fut renvoyée au rôle lors de l'audience du 28.10.2021.

La copropriété ACP BEARN quant à elle, maintient son désaccord avec le point de vue de la SA WPIS et conteste ses prétentions.

Dans l'intervalle, étant donné que des travaux importants de réfection des terrasses devraient être entrepris, les Parties se sont réunies et ont conclu la présente convention transactionnelle par laquelle elles souhaitent régler leur différend.

IL A ETE CONVENU ET ACCEPTE CE QUI SUIT :

Article 1 : Accord dégagé par les parties

1.1.

La SA WPIS ne sera pas tenue de participer aux frais de réfection des parties privatives des terrasses/balcons. Celle-ci sera cependant tenue de participer aux frais de réfection des parties communes des terrasses/balcons.

1.2.

Les parties ont convenu que :

- Constituent des parties privatives :
 - o La chape des terrasses/balcons ;
 - o Le revêtement des terrasses/balcons (carrelage, etc...)
- Constituent des parties communes :
 - o Les éléments structurels des terrasses/balcons, tels l'armature en béton...
 - o L'étanchéité des terrasses/balcons ;
 - o Les ornements extérieurs des façades, des balcons et des fenêtres ;
 - o Les balustrades ;
 - o Les appuis de balcons et fenêtres ;
 - o Les ciels des terrasses/balcons

1.3.

Un cahier des charges sera rédigé par l'architecte désigné par l'ACP BEARN et un devis sera rendu par l'entrepreneur choisi par l'ACP.

Les parties conviennent qu'il sera procédé à une ventilation des frais repris dans le devis relatif à la réfection des terrasses entre les postes communs (volet commun) et postes privatifs (volet privatif) – en se basant sur la distinction établie au point 1.2. de la présente convention.

La SA WPIS participera au volet « commun » en proportion des millièmes détenus par la SA WPIS dans l'ACP BEARN.

1.4.

Concernant les frais annexes du chantier de réfection des terrasses/balcons (ex : échafaudage, frais d'architecte, ...), les frais qui ne peuvent faire l'objet d'une ventilation ou tous autres frais liés à des postes non-repris à l'article 1.2., les parties conviennent que ceux-ci seront pris en charge par la SA WPIS selon un ratio convenu par les parties : à savoir le coût du « volet commun » divisé par le « coût total du chantier ».

1.5.

L'entrepreneur sélectionné par l'ACP suite à l'appel d'offre communiquera le devis relatif aux travaux de réfection des terrasses complété à l'ACP.

Le syndic de l'ACP procédera ensuite à la ventilation de l'ensemble des postes repris dans le devis, conformément à l'accord intervenu entre parties.

1.6.

Chaque partie assumera ses frais d'avocats.

Les parties conviennent que la SA WPIS peut soustraire de ses charges trimestrielles de copropriété sa quote-part dans les frais d'avocat de l'ACP concernant la procédure en justice en cours (Tribunal de première instance francophone de Bruxelles - RG 20/3170/A).

1.7.

Les parties sont d'accord que la présente convention a pour seul objectif de mettre un terme au litige entre WPIS et ACP Béarn. Cet accord ne concerne que la seule réfection des terrasses/balcons précitée. L'accord ne constitue aucunement une modification des statuts.

Article 2 : Désistement et renonciation

2.1.

Les parties s'engagent à signer, au moment de la signature de la présente convention, des conclusions de désistement d'action concernant la cause pendante devant le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles sous le R.G. 20/3170/A. Ces conclusions seront déposées au greffe au plus tard dans un délai de 1 mois et 1 semaine à dater de la signature de la présente convention.

2.2.

Les Parties renoncent à invoquer toute erreur, de droit ou de fait, ou la moindre négligence concernant l'existence et/ou l'étendue de leurs droits.

Article 3 : Accord transactionnel

3.1.

Les parties reconnaissent expressément que la présente convention constitue une transaction au sens de l'article 2044 de l'ancien Code civil.

3.2.

Conformément à l'article 1134 de l'ancien Code Civil (article 5.73 du nouveau Code civil), les parties s'engagent à exécuter la présente Convention de bonne foi.

3.3.

Aucune des Parties ne peut formuler de réserves concernant la mise en œuvre de la présente convention.

Les Parties conviennent que si l'une des Parties reste en défaut d'exécuter une obligation reprise dans la présente convention, l'autre Partie sera en droit de forcer l'exécution de cette obligation.

Les Parties excluent expressément la résiliation de la présente convention comme sanction pour le non-respect des obligations découlant de la présente convention.

Article 4 : Nullité

4.1.

La nullité éventuelle de l'une des clauses de la présente convention n'entraînera pas la nullité des autres clauses.

4.2.

En cas de nullité éventuelle de l'une des clauses, les Parties se concerteront de bonne foi pour modifier le moins possible la clause en question en vue d'atteindre le résultat recherché par la clause originale qui a été frappée de nullité.

Article 5 : Disposition finale

5.1.

La présente convention remplace toutes les conventions antérieures, orales et écrites, qui pourraient avoir existé entre les Parties.

5.2.

La présente convention est soumise au droit belge. En cas de litige relatif à la présente convention, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles est exclusivement compétent.

* * *

Etabli de bonne foi en deux (2) exemplaires originaux dûment paraphés et signés par les deux parties, chaque partie reconnaissant avoir reçu son exemplaire.

Fait à _____, le _____

Pour la SA WPIS

Madame Christine HOSTE, en sa qualité d'administrateur

Pour l'ACP BEARN

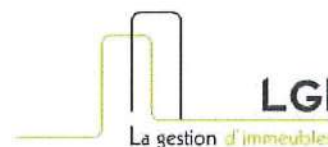
La Gestion d'Immeubles S.A. représentée par Romain Peeters.

Association des Copropriétaires

Résidence « BEARN »

Sise 10/10A Avenue Château de Walzin à 1180 Uccle

N° d'enregistrement : BCE 0850.263.002.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21 MARS 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 21 mars 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEARN » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du Leopold Club.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 6 mars 2024.

La séance est ouverte à 18H49. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 29 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 43 forment 7.080/10.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr OUDAERT.

2. Rapport du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du rapport établi par le Conseil de Copropriété.

3. Examen des comptes arrêtés au 30 juin 2023 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30 juin 2023. Le rapport sera joint en annexe du Procès-Verbal. Le prochain exercice comptable sera clôturé au 31/12/2024.

4. Décharges à donner

4.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

- 4.2.** Décision à prendre quant à donner décharge aux commissaires aux comptes pour leur mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux Commissaires aux Comptes pour leur mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

- 4.3.** Décision à prendre quant à donner décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

5. Nominations statutaires et mandats

- 5.1.** Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr OUDAERT
- Assesseur 2 : Mr THEBAULT
- Assesseur 3 : Mme ISBENDJIAN

18H58 Arrivé de M COHEN SOLAL portant le double quorum à 7.330/10.000ème des quotités et 30 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 43.

- 5.2.** Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation des commissaires aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction :

Messieurs MUNSTER et KATZ.

- 5.3.** Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

6. Travaux, entretiens à prévoir et financement

- 6.1.** Informations à donner concernant le rapport établi par Mr Despierres au sujet de la problématique d'extraction d'air collective. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier. Décision à prendre quant aux modalités de financement de l'étude pour un montant de 1.321,93€.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du rapport établi par Mr DESPIERRES. Ses honoraires seront financés par les charges courantes.

- 6.2.** Informations à donner au sujet de l'état d'avancement des pourparlers avec les différentes entreprises dans le cadre de la nomination de la firme qui effectuera les travaux de rénovation et d'isolation de la toiture de l'immeuble tel que décidé lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 février 2024.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée que suite au mandat donné au Conseil de Copropriété, les travaux seront réalisés suivant l'offre de la société Kx Construct qui propose également de réparer les murets périphériques à titre de geste commercial supplémentaire.

7.060 / 7.060 quotités pour,
270 / 7.330 quotités abstention, LACHAPELLE (270 quotités)

- 6.3.** Décision à prendre quant à procéder à l'installation de panneaux solaires sur la toiture de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas installer d'optimiseurs avec les panneaux solaires.

3.440 / 6.800 quotités pour,
3.360 / 6.800 quotités pour,
530 / 7.330 quotités abstention, (Voir tableau de vote en annexe)

Suite au pourcentage non atteint pour l'installation d'optimiseurs, L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser le placement des panneaux solaires sans optimiseurs par la société WeGreen conformément à son devis du 21/03/2024 pour un montant ne devant pas excéder 31.849,82€ TVAC. Conformément au point 3.3 du devis de We Green, un suivi en direct est effectué par leurs techniciens grâce à leur onduleur HUAWEI connecté. Au moindre problème, ils sont avertis en ligne et peuvent intervenir dans les plus brefs délais.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 6.4.** Décision à prendre quant à accepter la mise en place du partage d'énergie au sein du bâtiment et ce principalement concernant la conciergerie.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la mise en place du partage d'énergie avec définition du prix entre le tarif social et le prix du marché. La conciergerie sera intégrée dans le partage d'énergie au sein du bâtiment.

- 6.5.** Décision à prendre quant à procéder à l'installation de détecteurs incendie au sein des communs de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour procéder à l'installation de détecteurs au sein des communs de l'immeuble.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 6.6.** Informations à donner concernant les voitures électriques et leurs prises de recharge. Information quant à la notice rédigée par Bruxelles Environnement au sujet des conditions d'installation ainsi que les exigences en matière de conformité électrique et SIAMU (pompiers). Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, sous le contrôle du Conseil de Copropriété, pour réaliser l'analyse de risques qui sera imposée.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

- 6.7.** Rappel quant à l'interdiction de stationner sur les aires de manœuvre. Ce stationnement non autorisé implique de lourdes conséquences en matière de sécurité incendie. Les aires de manœuvre ainsi que les sorties de secours doivent rester continuellement accessibles et dégagées de tout obstacle. Décision à prendre quant à placer des signes distinctifs rappelant cette interdiction. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser le placement.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 6.8.** Information à donner sur la demande de prolongement du permis d'environnement. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété afin de procéder à la levée des remarques éventuelles. Ces travaux seront partagés avec l'ACP Charente. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

7. A la demande de Mme DE POURCQ :

« Voici les points que je voudrais ajouter pour l'AG.

Je demande donc officiellement l'autorisation de placer un airco sur ma terrasse donnant accès au parc, étage 6 au n° 10.

Je pense qu'il faut établir certaines règles pour les airco qui seront de plus en plus nombreux vu l'économie d'énergie que cela apporte et l'optimisation de l'infrastructure de la propriété individuelle des propriétaires. Voici quelques propositions de règles :

- Pas visible de la rue ou caché (par exemple par un cache clim feuillage ou autre)*
- Silencieux , et ne pas le faire fonctionner la nuit pour ne pas importuner les voisins*
- Récupérer l'eau (vu le non écoulement de nos terrasses) via un bac et vider ce bac si nécessaire, ou l'évacuation de l'eau se fait via un bac à plantes situé en dessous par ex donc pas de tuyau qui rejette l'eau sur le jardin ou le parking*
- Côté rue, étant de plus une sortie de secours, y a-t-il une distance minimum de passage à respecter en cas d'évacuation ?*

Il faudrait rester cohérent avec d'autres accessoires sur les terrasses. »

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire un renvoi au Règlement d'Ordre Intérieur concernant ce point.

- 8. Rappel concernant l'engagement pris par BEMT médical au sujet du respect de la couleur blanche au niveau des volets du cabinet médical du rez-de-chaussée. Les volets actuels sont en contradiction avec l'uniformité générale car ils sont bruns actuellement.**

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et demande à ce que cela soit suivi d'effet dans les plus brefs délais.

- 9. Suite à la demande formulée par Mr MIHAILESCU lors de l'Assemblée Générale Statutaire 2023, décision à prendre quant à accepter la proposition de convention amiable au sujet de la répartition des frais relatifs à la rénovation des terrasses.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

- 10. Informations à donner concernant la parcelle cadastrale B265x. Celle-ci appartient aux 3 Copropriétés Aquitaine – Bearn – Charente, elle se situe en face de l'immeuble Bearn du côté de l'Avenue Brugmann.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de la notice explicative de l'avocat Vincent Defraiteur.

- 11. Informations à donner concernant l'analyse juridique effectuée par Vincent Defraiteur. Décision à prendre quant à créer une ACP générale couvrant l'ensemble du Complexe et 3 associations partielles propres à chacun des immeubles bâtis (Aquitaine – Bearn – Charente).**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentée, accepte la création d'une ACP générale couvrant l'ensemble du Complexe et 3 associations partielles propres à chacun des immeubles bâtis (AQUITAINE – BEARN – CHARENTE).

12. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour charger un notaire d'établir la refonte des Statuts suivant la création d'un acte pour l'ACP générale tout en tenant compte des nouvelles lois en vigueur pour la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

13. Présentation du budget de l'exercice 2024 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 135.350,00€.

14. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

- 14.1. Suite à la souscription d'un emprunt bancaire de 220.000,00€ sur 5 ans, décision à prendre quant à alimenter le montant du fonds de roulement afin de supporter le remboursement des mensualités.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de financer l'emprunt via une reprise sur le fonds de réserve.

- 14.2. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 55.000,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 55.000,00€.

- 14.3. La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 119.227,30€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 45.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 11.250,00€ à lancer au 2T 2024.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la 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 des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

- 14.4. La situation du fonds de réserve « frais annexes terrasses » à la date de clôture des comptes est de – 1.815,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

15. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

AXA – Assurance accident du travail
Willink - Courtier
ELITIS - Assurance incendie
ARAG – Protection juridique
AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur
KANALIS – Entretien égouts
LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
VIVAQUA - Eau
LUMINUS - électricité.
BXL PROPLETE – Location conteneurs
LAMBOTTE - Jardin
SICLI – Entretien extincteurs
ACERTA – Secrétariat social
TECHNILIFT - Ascenseurs
PROXIMUS - Téléphone
WILO – Hydraulique
Mme CALCACHAO – Concierge

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

16. Décision à prendre afin d'interdire, dans la Copropriété, la mise en location des appartements sous forme de logements touristiques ou même de courte durée, inférieure à 3 mois, afin d'éviter les troubles causés par les changements répétitifs d'occupants ainsi que quant à prévoir une indemnité forfaitaire de 150€ qui sera imputée en frais propriétaire à tout copropriétaire qui contreviendrait à la présente disposition.

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition sans l'imputation d'une indemnité forfaitaire.

6.580/6.870 quotités pour,
290/6.870 quotités contre, MUNSTER (290 quotités)
460/7.330 quotités abstention, THEBAULT (250 quotités) ; ISBENDJIAN (210 quotités)

17. Décision à prendre quant à approuver le Règlement d'Ordre Intérieur suivant la proposition faite en annexe 8. Nous invitons les copropriétaires qui ont des remarques au sujet de ce Règlement à les formuler avant la tenue de l'Assemblée Générale.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au Conseil de Copropriété étendu à Mr MUNSTER, Mr CARRE et Mme DE POURCQ pour l'élaboration du nouveau Règlement d'Ordre Intérieur. Celui-ci sera soumis pour approbation lors d'une prochaine Assemblée Générale.

18. Rappel quant au respect des Statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

19. Décision à prendre quant à approuver le montant de 5.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

20. **Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

21. **de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au Syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout, en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

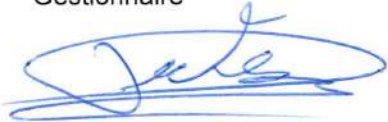
La séance est levée à 22 h 29.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 21 mars 2024.

Romaine PEETERS
Gestionnaire



Laurent LEGROS
Administrateur




Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001

**RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU 31 Mars 2022**

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 31 Mars 2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEARN » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle du centre Boetendael sise rue du Doyenné 96 à 1180 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 16 Mars 2022.

La séance est ouverte à 18h20. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A. et assure le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 29 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 7.230/10.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr OUDAERT.

2. Rapport du Conseil de Copropriété.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et s'estimant suffisamment informée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

3. Information à donner sur l'état du ou des contentieux en cours. Information à donner concernant le dossier WPIS.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte de l'exposé fait en séance par la commission pourparlers. Lors de cet exposé, il est fait lecture du courrier de la commission pourparlers du 28/03/2022 ainsi que celui de WPIS du 30/03/2022 et la réponse de la commission du 31/03/2022.

18H29 Arrivée de BEMT Médical portant le double quorum à 30 copropriétaires présents et/ou représentés sur 42 et formant 7.450/10.000èmes.



4. Suite au changement de syndic, examen des comptes du 01/07/2021 au 31/12/2021 et décision à prendre quant à leur approbation. Lors de la précédente AG, les comptes ont été approuvés jusqu'au 30/06/2021.

18H45 Arrivée de Mme COHEN - SOLAL portant le double quorum à 31 copropriétaires présents et/ou représentés sur 42 et formant 7.700/10.000èmes.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir à l'approbation des comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2021 et de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale.

5. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

- 5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote relatif à la décharge à donner au(x) Commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.
- 5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote relatif à la décharge à donner au syndic OCTOGONE pour sa gestion arrêtée au 31/12/2021.
- 5.4. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic LA GESTION D'IMMEUBLES pour sa gestion depuis son entrée en fonction.

6. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés sauf si création du Conseil de copropriété alors 75% du total des quotités copropriétaires présents et/ou représentés).

6.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr OUDAERT.
- Assesseur 2 : Mme ISBENDJIAN.
- Assesseur 3 : Mr THEBAULT.

6.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction :

Mr MUNSTER avec l'aide de Mr KATZ.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

7. **Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement**

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire,

qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

- 7.1. Information à donner concernant le suivi accordé aux travaux décidés lors de la l'Assemblée Générale de septembre 2021. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ces dossiers. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Ascenseurs : (rapport Vinçotte et Technilift)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux de l'encodeur de l'ascenseur gauche du 10 (1.185,08€) dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Infiltrations garages et asphaltage devant les entrées des immeubles :

Après étude de tous les documents et s'estimant suffisamment informée, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le poste asphaltage et ce pour un budget de 20.000,00€

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Remplacement du système de parlophonie 10A :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Eclairage parking extérieur :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 7.2. Informations à donner concernant l'établissement d'un cahier des charges pour un budget de 30.000,00€ en vue de procéder à la réfection des terrasses. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte du fait qu'un mandat a été donné à l'architecte Medori pour effectuer cette prestation et ce pour un montant de 3.630,00€ TVAC.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

7.490/7.700^{ème} quotités pour,
210/7.700^{ème} quotités contre, (M KOSSMANN 210 Quotités)

- 7.3.** Décision à prendre quant à faire évaluer le risque de chute d'éléments instables au niveau des façades par un architecte/expert afin d'envisager de retirer les échafaudages aux entrées. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la proposition.

- 7.4.** Information à donner concernant l'étude à réaliser en vue de placer des panneaux solaires au sein de la copropriété. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte de la proposition faite par le tiers investisseur Wattmatters. Le rapport sera joint au Procès-Verbal. L'étude concernant le placement de panneaux solaires sera incluse dans le cahier des charges de l'architecte Medori.

- 7.5.** Décision à prendre quant à placer des aimants pour retenir les portes d'entrée des halls lors de déchargements. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de placer un aimant sur la 1^{ère} porte de droite dans le hall et également sur la seconde porte du hall.

7.510/7.700^{ème} quotités pour,
190/7.700^{ème} quotités contre, (Mme DEBRULLE 190 Quotités)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 7.6.** Information à donner concernant l'élagage d'un Chêne d'Amérique et un Saule pleureur par la société Arboreal pour un montant de 625€ HTVA réparti comme suit : 40% Aquitaine 40% Bearn et 20% Charente. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 7.7.** Informations à donner concernant les voitures électriques et leurs prises de recharge. Information quant à la notice rédigée par Bruxelles Environnement au sujet des conditions d'installation ainsi que les exigences en matière de conformité électrique et SIAMU (pompiers).

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte. Il est également rappelé que tout placement individuel de ce type de dispositif doit être assuré individuellement par le propriétaire et/ou locataire concerné. Ce point sera également rappelé à l'ACP Charente avec laquelle l'ACP Bearn partage les espaces de garages.

- 8. Décision à prendre quant à revoir les conditions d'assurance actuelles et d'étendre également les couvertures par la souscription d'une assurance protection juridique.**

L'Assemblée Générale s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour étudier les couvertures assurances y compris l'assurance protection juridique.

- 9. Information à donner concernant l'identification de la propriété de la parcelle cadastrale B265x sur laquelle est implantée l'escalier entre l'Avenue Brugmann et l'Avenue Château de Walzin.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

10. Présentation du budget de l'exercice 2022 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 156.700,00€.

11. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

11.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 55.000,00€.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 55.000,00€.

11.2. La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 67.683,27€.

L'Assemblée Générale, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 45.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 11.250,00€ à lancer au 2T 2022.

Ce point est rediscuté lors de chaque Assemblée Générale.

6.980/7.700ème pour,
720/7.700ème contre, (BEMT MEDICAL 220 Quotités ; M KOSSMANN 210 Quotités ; Mme GARFUNKEL 290 Quotités)

11.3. La situation du fonds de réserve « intérêts/indemnités de retard » à la date de clôture des comptes est de 409,51€.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée que ce fonds est alimenté par les indemnités de retard.

12. Décision à prendre quant à appliquer une indemnité forfaitaire en cas d'emménagement et de déménagement.

ARTICLE 41

Les déménagements et emménagements – impliquant notamment le déplacement des meubles de grande dimension – doivent se faire de l'extérieur, de préférence en utilisant un élévateur ou par la cage d'escalier.

Les propriétaires avertiront, en temps opportun et au moins huit jours avant le déménagement, le syndic de tout déménagement relatif à leur appartement afin de constater ensemble les dégâts éventuels occasionnés aux parties communes.

Tout dégât causé, lors d'un déménagement, aux parties communes sera réclamé par le syndic au propriétaire de l'appartement.

A chaque mouvement de déménagement, un forfait de 2.000 FB (50€) sera porté en compte au propriétaire.

L'Assemblée Générale s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas mettre l'indemnité en application.

13. Décision à prendre sur le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, & 5, 2°

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer le montant à 5.000,00€.

14. Suite aux dispositions de la loi du 2 juin 2010, décision à prendre afin de déterminer le montant des marchés et/ou travaux à partir duquel une mise en concurrence sur base d'un cahier des charges précis (établi par un architecte ou un expert) est requise.

L'Assemblée Générale s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer le budget à 200.000,00€.



15. Suite aux dispositions de la loi du 2 juin 2010, décision à prendre afin de déterminer une quinzaine pour la période durant laquelle se tiendront les prochaines Assemblées Générales Ordinaires.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de fixer la période de la tenue de ses prochaines Assemblées Générales Ordinaires la 2^{ème} quinzaine du mois de Mars.

16. Rappel quant au respect des Statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur.

Usage des parties communes

Les copropriétaires ne peuvent porter en aucune façon atteinte à la chose commune. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts. Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité, à la sécurité ou à l'harmonie générale de l'immeuble.

Ainsi les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres de tout temps.

Nul ne pourra, même temporairement, les encombrer ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte. Un rappel est fait quant au fait qu'il est interdit de jeter des mégots de cigarettes dans le par cet aux abords de l'immeuble. Il est également rappelé de fermer les portes des communs.

17. Décision à prendre afin de déterminer les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges et/ou appel de provisions.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de remettre en application l'article 80 des statuts.

Article 80

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira pour le paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Le syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ce paiement, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par jour de retard de paiement, laquelle somme-amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, à la poursuite et diligence du syndic, au nom de tous les copropriétaires, le syndic a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord du conseil de copropriété, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement ou le bureau du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

18. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

AXA – Assurance accident du travail
SOYER & MAMET S.A. – Courtier
AG – Assurance incendie
AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur
KANALIS – Entretien égouts
LA GESTION D'IMMEUBLES – Syndic
VIVAQUA – Eau
LUMINUS – électricité.
BXL PROPRETE – Location conteneurs
LAMBOTTE – Jardin
SICLI – Entretien extincteurs
PARTENA – Secrétariat social
TECHNILIFT – Ascenseurs
PROXIMUS – Téléphone
WILO – Hydraulique
Mme CALCACHAO – Concierge

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

19. Décision à prendre quant à fixer un budget de 5.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

20. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

21. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

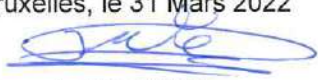
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20H43.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 31 Mars 2022


Romain PEETERS
Gestionnaire

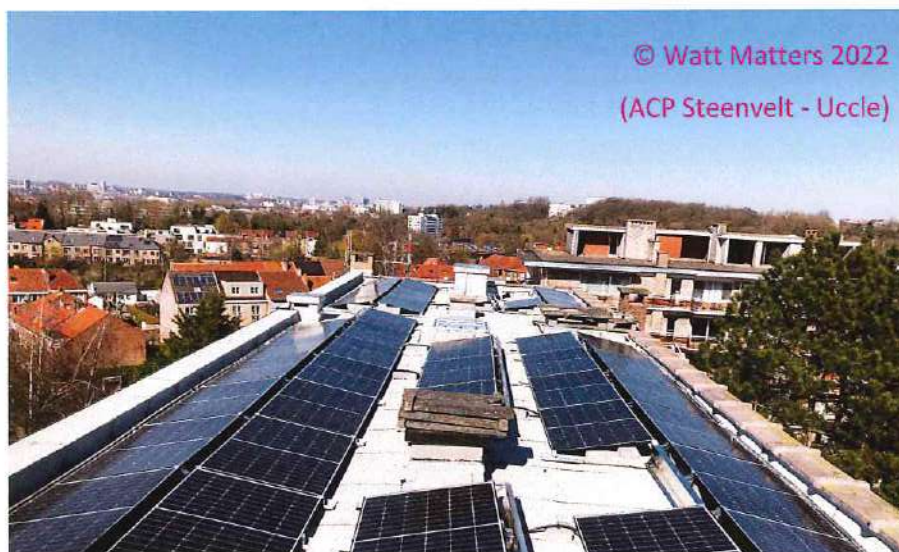

Laurent LEGROS
Administrateur



LE SOLEIL EST GRATUIT



INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE 2 x 80 PANNEAUX
OFFERTE POUR L'ACP BEARN



Offre du 31 mars 2022

DEUX INSTALLATIONS DE 80 PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES OFFERTES

La toiture de l'ACP Bearn se prête assez bien à l'installation de panneaux photovoltaïques : plate, dégagée, pas (trop) d'ombrage et facile d'accès.

En outre, la consommation électrique du compteur des **communs** n'est pas négligeable : **32 600 kWh/an**, ce qui justifie l'intérêt de couvrir une partie de cette consommation grâce à de l'électricité solaire. Au prix actuel de l'électricité (40 c€/kWh), la consommation d'électricité des communs représente une dépense énergétique de **13 040 €/an** pour l'ACP Bearn.

➤ **Or, le soleil est gratuit !**

Nous proposons d'installer la puissance maximum qui reste attractive selon le régime certificats verts c'est à dire une puissance photovoltaïque installée de maximum 32 kWc.

➤ **Deux installations photovoltaïques de 80 panneaux Evo Performance 400 Wc de la marque belge Evocells (orientation sud) couplée à un onduleur SolarEdge de 25 kVA ainsi que des optimiseurs (un pour deux panneaux) est l'optimum pour l'ACP Bearn.**

Notez que nous intégrons une rangée de 25 panneaux sur toute la longueur de la « casquette » située au-dessus des terrasses supérieures et nous installons 11 panneaux sur chacune des toitures plates au-dessus de la cabine ascenseur. La proposition d'implantation reprise ci-dessous devra être confirmée lors de l'étude technique détaillée qui sera lancée dès accord de l'ACP Bearn sur la proposition de Watt Matters.



Panneaux Evocells Performance 400 Wc



PROPOSITION FINANCIERE

1. Pour les communs

De manière prudente, nous tablons que l'installation photovoltaïque va permettre **de réduire de 40% la consommation d'électricité** de jour et du week-end de l'ACP Bearn. Autrement dit, ce sont 6 600 kWh/an sur les 16 660 kWh consommés par an (en jour) qui ne seront plus achetés au fournisseur actuel, soit :

- Une réduction de facture **de 2 700 €/an** (si 40 c€/kWh jour) pendant la durée de vie de l'installation photovoltaïque (25 ans).

De son côté, Watt Matters paie l'ensemble du coût des deux installations photovoltaïques (env. 80 000 €), y compris l'adaptation du raccordement électrique avec Sibelga.

2. Pour les membres de la future communauté d'énergie locale

Le Gouvernement bruxellois vient de modifier la réglementation qui organise le marché de l'électricité à Bruxelles, en permettant la mise en place de « **communautés d'énergie** » où l'électricité renouvelable peut être partagée (à un tarif inférieur aux coûts du réseau) entre les membres de cette communauté. Le périmètre de cette communauté serait l'ensemble des appartements de l'ACP Bearn. Les occupants qui le souhaitent peuvent participer à cette communauté d'énergie locale (aucune obligation).

L'intérêt pour les membres de cette communauté est de bénéficier d'une **électricité locale et renouvelable moins chère**, du moins lorsque le soleil brille. Les autres moments, les appartements continuent d'être alimentés en électricité par le fournisseur actuel, au tarif du contrat signé avec ce fournisseur. Il n'y a évidemment pas de coupure d'électricité chaque fois que le soleil recommence à briller. La réduction du coût de l'électricité doit être convenue entre l'ensemble des membres de cette future communauté, dont Watt Matters serait un membre en tant que producteur photovoltaïque et en tant qu'organisateur de cette communauté.

Dans l'hypothèse où la réduction est de 30% et que toute l'électricité excédentaire soit partagée avec les membres de la communauté d'énergie locale, **le gain peut atteindre 5 700 €/an** à répartir entre tous les membres.

3. Pour Watt Matters

Watt Matters assume 100% des coûts d'investissement (0 € pour l'ACP Bearn), y compris les prestations supplémentaires du syndic pour le suivi du projet (budget 2 500 €) et en échange capte les certificats verts et la revente du surplus d'électricité au réseau (et à la communauté d'énergie locale) afin de rembourser les investissements ainsi que le monitoring énergétique (et la connexion internet). Watt Matters assumera la gestion de la communauté d'énergie locale à un tarif à convenir avec les membres de cette communauté.



VALIDITE

Cette offre est valable pour une durée de deux mois, **jusqu'au 30 mai 2022**.

Cette offre **n'inclut pas** les postes suivants :

- Les travaux aux parties privatives et aux parties communes en dehors de l'installation photovoltaïque et, le cas échéant, le désamiantage et la dépollution du sol.
- La mise en conformité RGIE des coffrets électriques en dehors de l'installation photovoltaïque (éclairage, ascenseurs...).
- L'isolation du toit.

CONTACT



Ismaël Daoud

Ingénieur de la Transition énergétique

Administrateur délégué de Watt Matters srl

Rue de Londres 17 à 1050 Ixelles

@ : idaoud@wattmatters.be – T : 0493 18 65 30

DISCLAIMER : La présente offre provisoire vous est faite sous réserve de possibles améliorations et/ou contraintes de nature fiscale. Chaque partie reste responsable des éventuelles conséquences fiscales pour elle-même des opérations envisagées.



Association des Copropriétaires

Résidence « BEARN »
Sise Avenue Château Walzin 10/10A
A 1180 Uccle
N° d'enregistrement : BCE 0850.263.002.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 06 FEVRIER 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 06/02/2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEARN » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle de réunion du Leopold Club.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 22/01/2024.

La séance est ouverte à 18H45. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 30 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 43 forment 7.470/10.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr OUDAERT.

2. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

2.1. Comme décidé lors de l'Assemblée Générale du 22 Mars 2023, présentation de l'étude réalisée par le bureau d'architecture Medori concernant la réfection et l'isolation de la toiture. Présence de Messieurs Pottier et Honore.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'exposé fait en séance. Le contenu de l'exposé est envoyé par mail à tous les copropriétaires et disponible sur demande.

2.2. Information à donner au sujet de l'étude réalisée par le bureau d'architecture Medori concernant la réfection des terrasses/façades. Présence de Messieurs Pottier et Honore.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'exposé fait en séance. Le contenu de l'exposé est envoyé par mail à tous les copropriétaires et disponible sur demande.

- 2.3.** Décision à prendre quant à choisir la firme qui effectuera la réfection et l'isolation de la toiture incluant la souscription d'une assurance Tous Risque Chantier, le suivi et la réception de chantier par l'architecte Medori, la mission de coordination sécurité-santé par l'architecte Medori et des imprévus de chantier de l'ordre de 5%.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser les travaux suivant la version « maintien du complexe existant » telle qu'étudiée par le Bureau Medori et ce pour un budget maximal de 265.315,13€. Les firmes Kx Construct ; Rooftech et Vimar sont retenues. Un mandat est donné au Conseil de Copropriété en concertation avec le syndic pour le choix final de l'entreprise. Des précisions et informations seront demandées au sujet des ressources des entreprises et des références pour des chantiers similaires.

Un mandat est donné au syndic pour introduire la demande de primes relative à ces travaux ainsi que tout autres travaux qui seraient sujets à primes. Le montant de la prime sera payé sur le compte de l'ACP BE32 0689 0648 1902.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.4.** Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. Plusieurs possibilités existent.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par la souscription d'un emprunt bancaire au nom de l'ACP pour un montant de 220.000,00€ sur une durée de 5 ans, au taux indicatif de 4,28%.

Mandat est donné au syndic pour introduire le dossier de financement et signer valablement tous documents relatifs au contrat de crédit auprès de la banque qui proposera les meilleures conditions. Une assurance « charges d'emprunt » sera également souscrite. Le solde sera puisé sur le fonds de réserve.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.5.** Décision à prendre quant à procéder à l'installation de panneaux solaires sur la toiture de l'immeuble.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et décide de le reporter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 21 mars 2024.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.6.** Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

SANS OBJET.

- 2.7.** Décision à prendre quant à accepter la mise en place du partage d'énergie au sein du bâtiment.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et décide de le reporter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 21 mars 2024.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

- 2.8.** Décision à prendre quant à accepter les honoraires exceptionnels de La Gestion d'Immeubles S.A. pour le suivi de chantier au taux horaire de 75,00€ à concurrence de +/- 2H/semaine. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter les honoraires exceptionnels de La Gestion d'Immeubles S.A.

7.180 / 7.470 quotités pour,
290 / 7.470 quotités contre, (M PLAT 290 Quotités)

3. Information à donner au sujet du rapport des commissaires aux comptes.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée quant au rapport des commissaires aux comptes. Le rapport est joint avec le Procès-verbal.

7.180 / 7.180 quotités pour,
290 / 7.470 quotités abstention, (M PLAT 290 Quotités)

4. Adaptation éventuelle du fonds de réserve.

4.1. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 134.415,71€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la 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 des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 22H01.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 06/02/2024.



Romain PEETERS
Gestionnaire



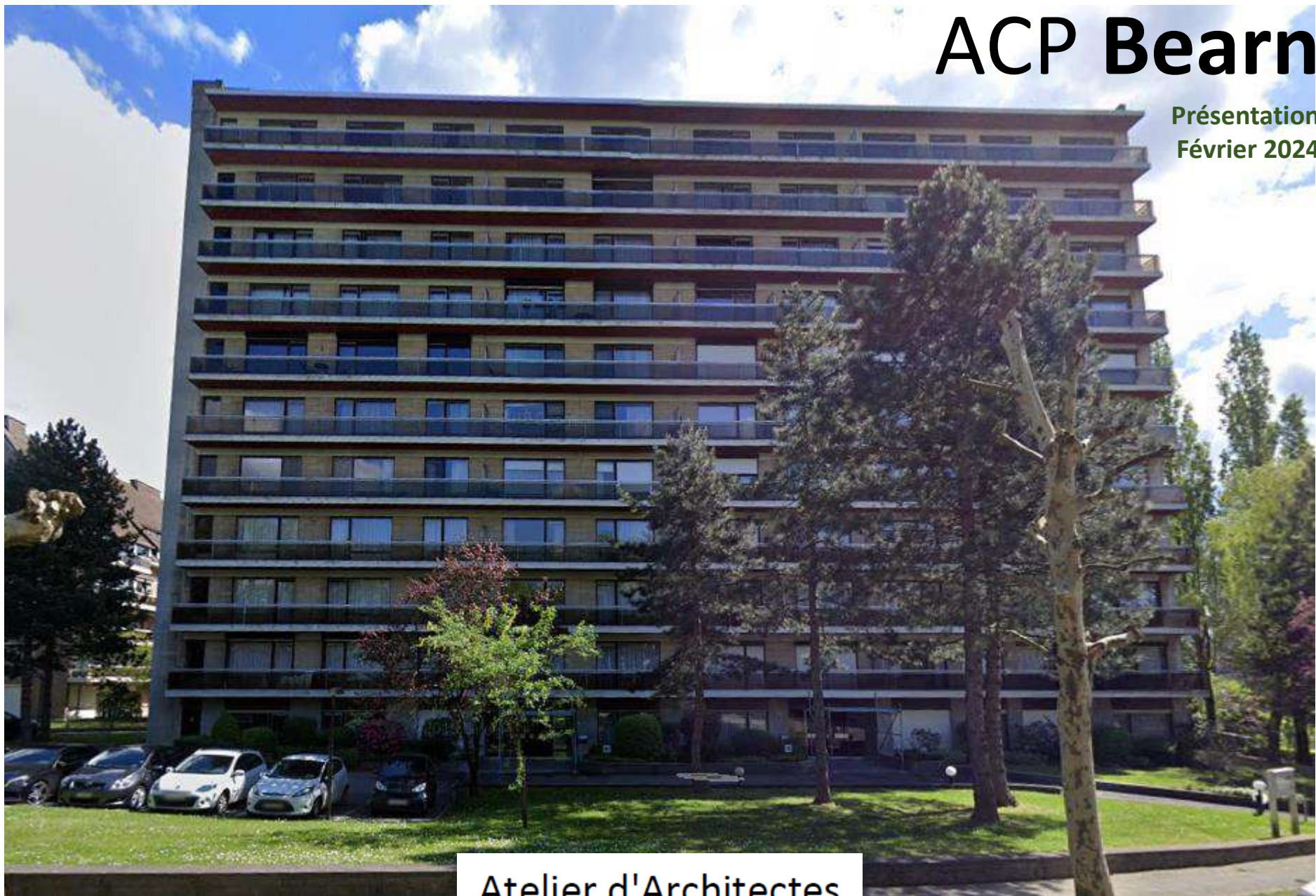
Laurent LEGROS
Administrateur



Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001

ACP Bearn

Présentation
Février 2024

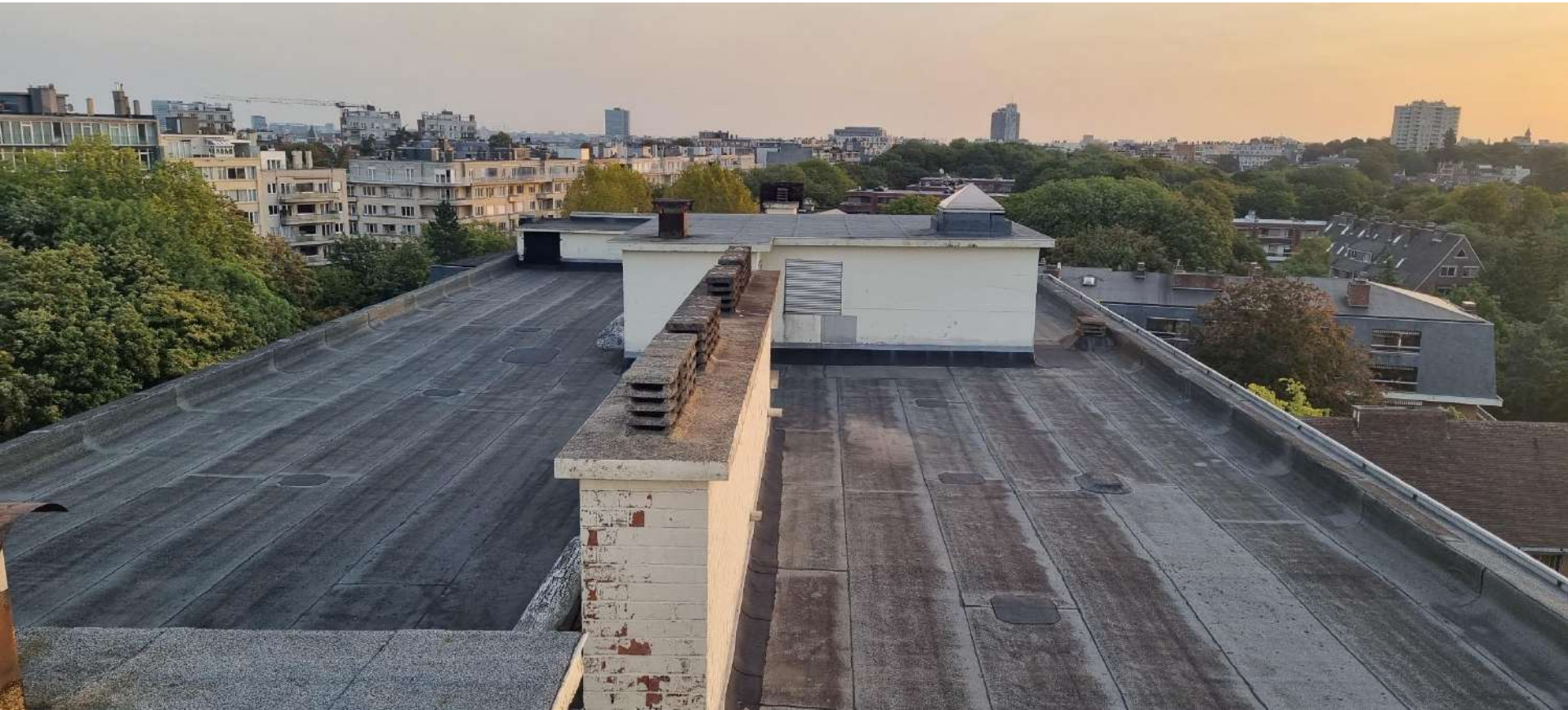


Atelier d'Architectes
MEDORI

ETUDE TOITURE



ETUDE TOITURE



Toiture en roofing en relativement bon état

ETUDE TOITURE



Point faible au niveau des casquettes des terrasses

NB : en raison de l'installation de chantier nécessaire (échafaudage), la réparation béton du nez des casquettes est prévue dans le volet terrasses

ETUDE TOITURE



Maçonnerie cheminées – usure partielle de la peinture + quelques fissures très locales

ETUDE TOITURE



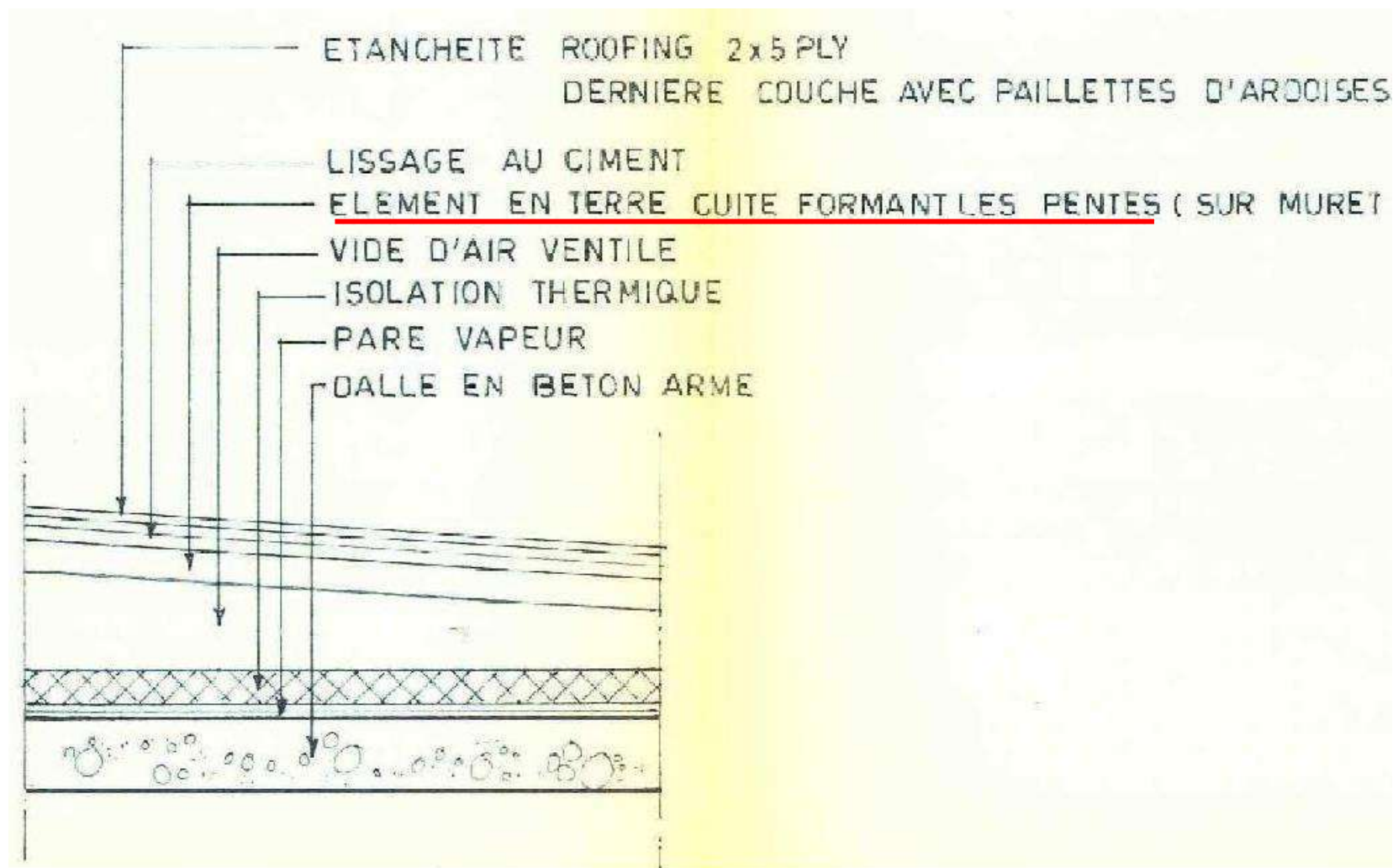
Casquette cabanon – usure du béton

ETUDE TOITURE



Casquette cabanon – éclatement du béton et rouille des armatures

ETUDE TOITURE – SITUATION DE DROIT



coupe de détail situation de droit - nature des couches à vérifier par un sondage

Voir avec ingénieur si ce support peut accueillir des panneaux solaires

ETUDE TOITURE – SONDAGES



Etanchéité bitumineuse multicouche

Chape de pente

Couche polyuréthane 6cm

Dalle de béton

ETUDE TOITURE – SONDAGES



Type d'armature dalle de béton – armatures principales et de répartitions de type crénelées

[illegible]

REPLACÉS PAR
CHAPE DE PENTE $\pm 300 \text{ kg/m}^2$
AU LIEU DE $\pm 60 \text{ kg/m}^2$

AXES PORTEURS

EN L'ÉTAT : PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES NON LESTÉS

CHARGE COMPLÉMENTAIRE ADMISSIBLE $< 50 \text{ kg/m}^2$

1. Si maintien complexe existant, le poids des panneaux photovoltaïques ainsi que des nouvelles couches ne doivent pas dépasser 50Kg/m² – pas de lestage possible
2. Si lestage des panneaux, il faut enlever la chape de pente pour la remplacer par un isolant en pente

1. Si maintien complexe existant, le poids des panneaux photovoltaïques ainsi que des nouvelles couches ne doivent pas dépasser 50Kg/m² – pas de lestage possible
2. Si lestage des panneaux, il faut enlever la chape de pente pour la remplacer par un isolant en pente

ETUDE TOITURE – Exemple panneaux solaires lestés



ETUDE TOITURE

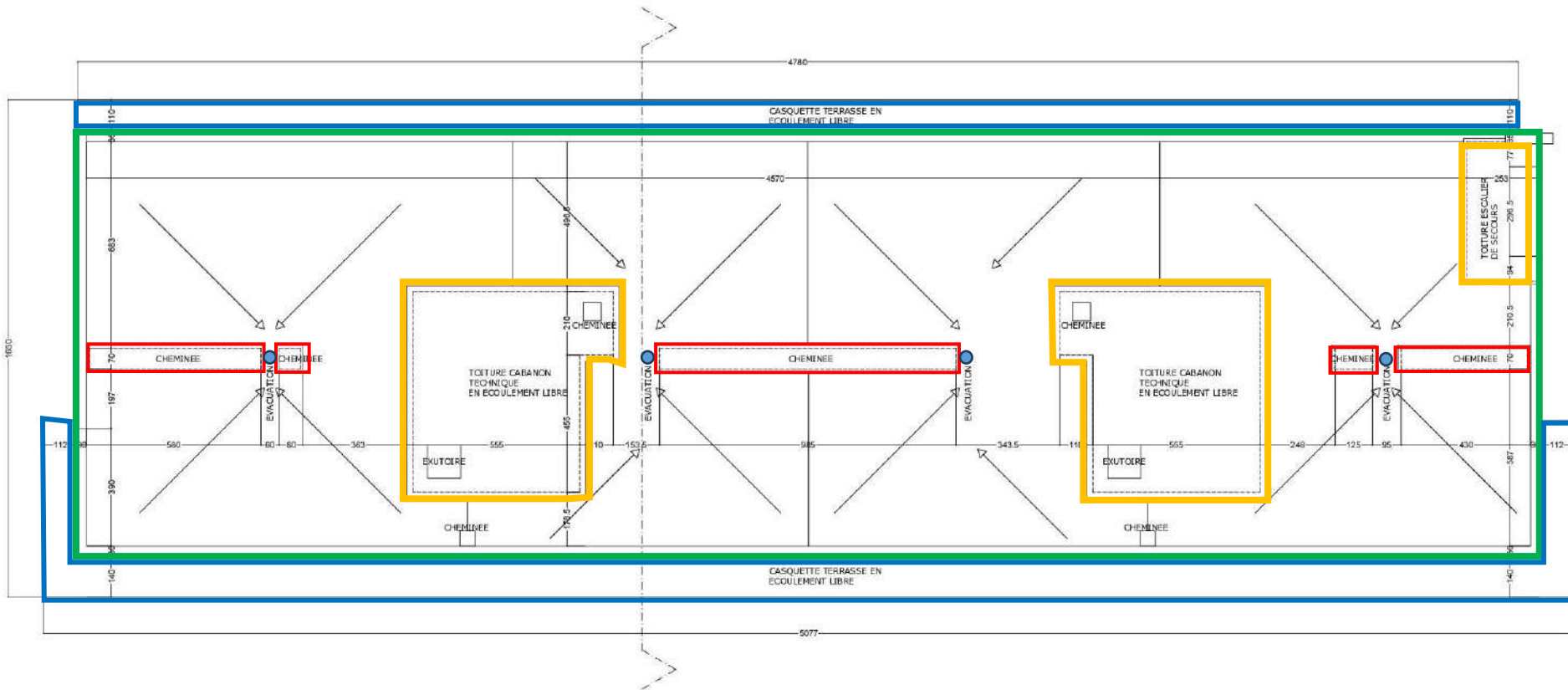
Objectif : améliorer la performance énergétique de l'enveloppe en renouvelant l'étanchéité avant d'être un support pour l'installation de panneaux solaires.

Base prévue par l'étude :

- Maintien et préparation étanchéité existante comme pare-vapeur
- Isolation PIR Alu 12cm + nouvelle étanchéité bitumineuse bi-couche ardoisé de couleur blanche + raccords détails
- Nouvelles rives en aluminium
- Traitement des cheminées via cimentage gitex + peinture
- Traitement cabanons via réparation casquettes et crépi sur isolant au niveau des murs + isolation et étanchéité toiture

En variante : démolition et renouvellement du complexe existant par un isolant en pente

ETUDE TOITURE – 800m² de surface horizontale



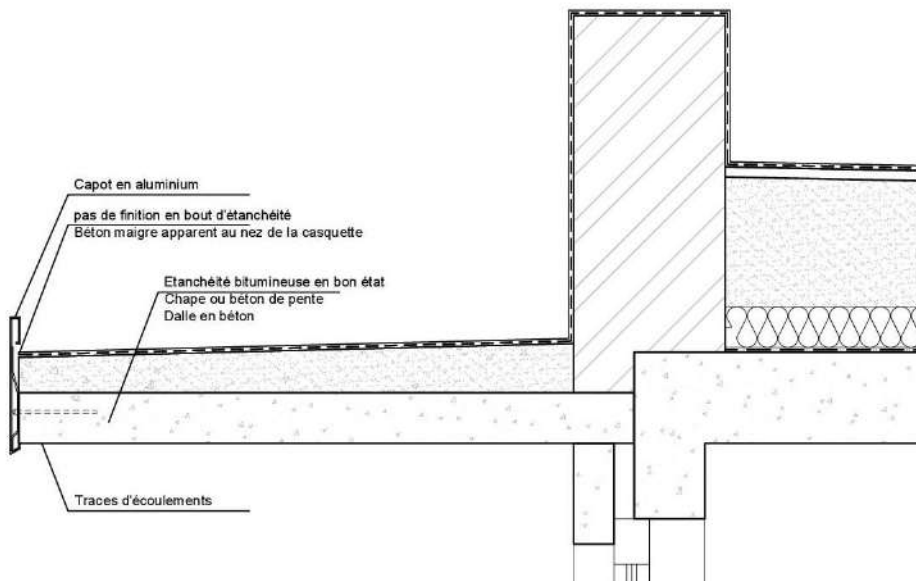
Toiture principale : isolation + nouvelle étanchéité

Toitures casquettes : nouvelle étanchéité uniquement

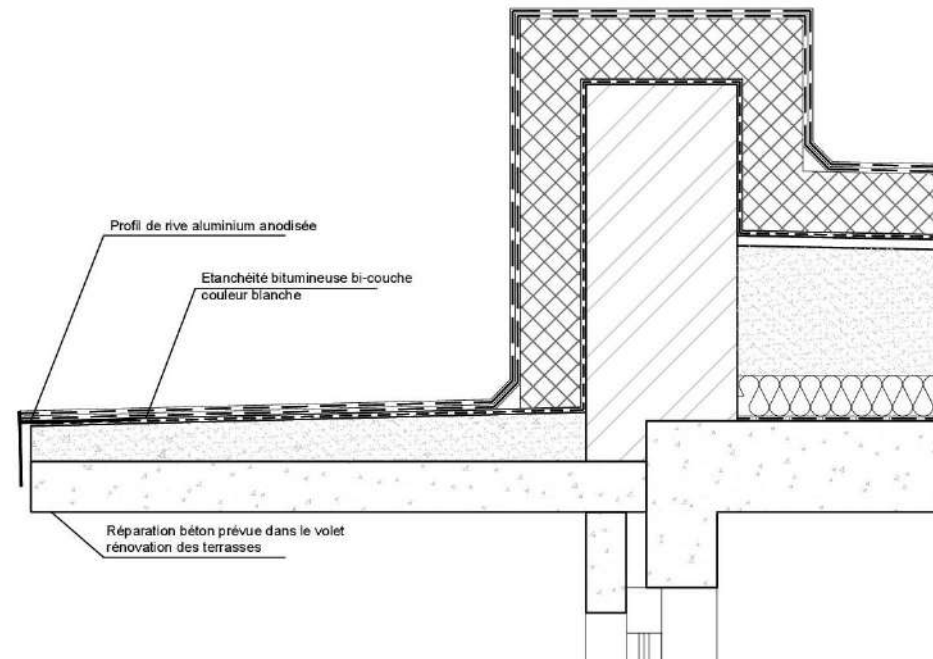
Cheminées : cimentage avec gitex + peinture + traitement des dalles avec étanchéité liquide

Cabanon : Réparation des bétons + crépi sur isolant au niveau des murs + isolation & étanchéité au niveau des toitures

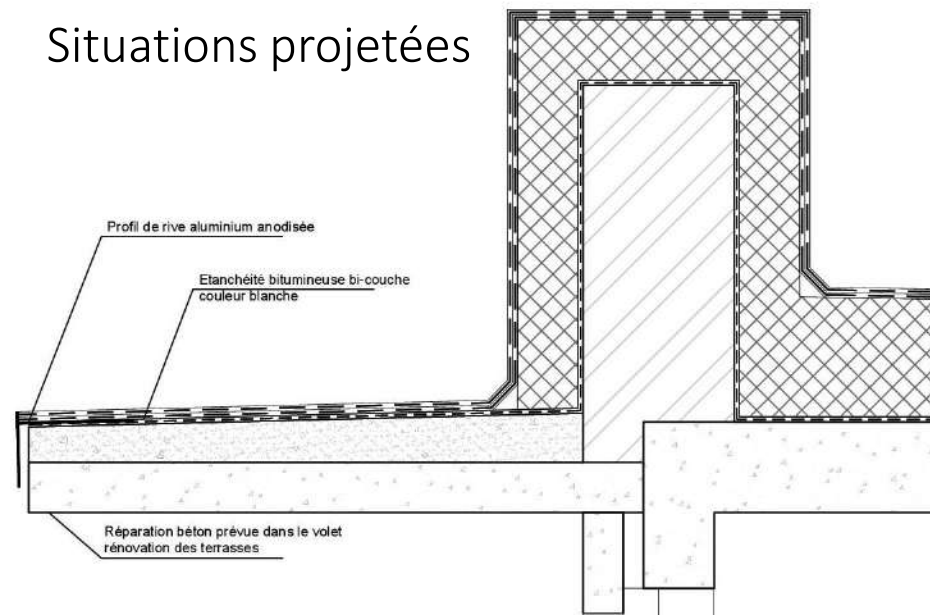
ETUDE TOITURE



Situation existante



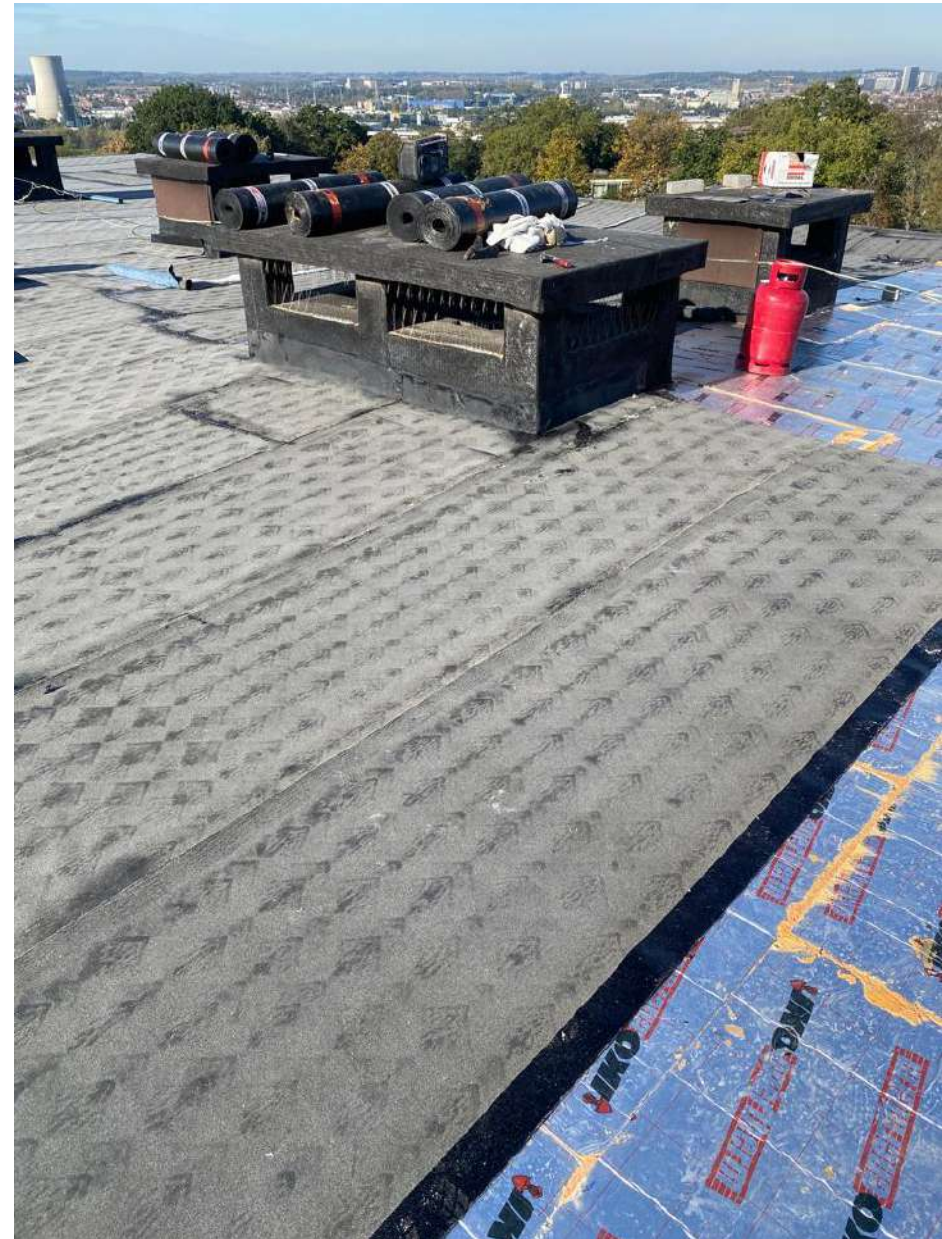
Situations projetées



Exemples chantier démolition et renouvellement



Exemples chantier maintien complexe



Exemples chantier maintien complexe



ETUDE TERRASSES



ETUDE TERRASSES



Etat ciel des terrasses

ETUDE TERRASSES



Etat ciel des terrasses et bandeaux - sélections

ETUDE TERRASSES



Décollement des peintures, végétations derrière capot, carbonatation des bétons

ETUDE TERRASSES



E spacements éléments garde-corps - sélections

ETUDE TERRASSES



Espacements éléments garde-corps

ETUDE TERRASSES



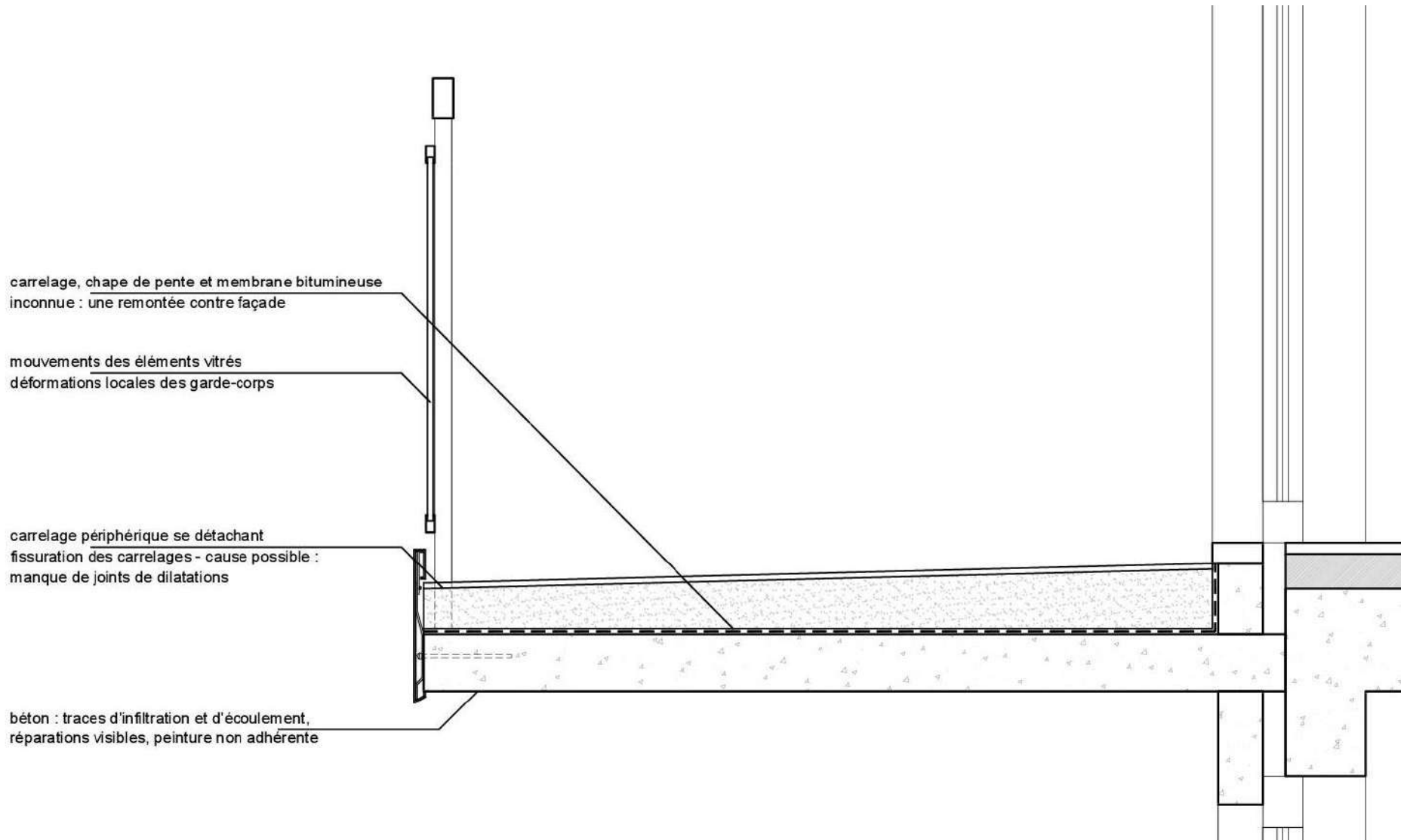
Fissurations du revêtement en divers endroits

ETUDE TERRASSES



Carrelage non adhérent au nez de dalle
Désagrégation chape en bout de dalle

ETUDE TERRASSES – Situation existante



ETUDE TERRASSES – Rappel antécédents

Rapport Vinçotte d'octobre 2019 - extrait :

7 CONCLUSIONS

Sur base de nos inspections en 2018 et 2019 nous avons constaté que certaines tôles des bandeaux n'étaient pas bien fixées. Il s'agit principalement de tôles qui ont été manipulées lors de travaux.

Les fixations des tôles qui ont été démontées lors de notre inspection en 2019 étaient en bon état.

Les essais sur les dalles en béton ont montré que le béton est en bon état.

Vu la conception des terrasses et des bandeaux, les dégradations constatées et l'âge de l'immeuble nous vous recommandons de prévoir une rénovation globale des terrasses à moyen terme. Il convient de sécuriser en attendant les éléments qui montrent des dégâts importants ou qui semblent être mal fixés.

ETUDE TERRASSES – Rappel antécédents

Rapport de l'architecte Mr Maillard de janvier 2020 - extrait :

Les problèmes déjà dénoncés dans notre rapport du 7/11/2018 restent tous d'actualité et peuvent être étendus à l'ensemble des terrasses de l'immeuble. Qui plus est, nous avons relevé une nette évolution des dégradations de l'état des ouvrages entre nos visites de novembre 2018 et celles d'octobre 2019.

Cela confirme que la dégradation de l'ensemble se poursuit et ne s'arrêtera pas si rien n'est fait.

Nous considérons que des travaux de rénovation de l'ensemble des terrasses comprenant la mise en oeuvre d'une nouvelle étanchéité des terrasses, le remplacement complet des revêtements en carrelage et le remplacement complet du garde-corps, s'imposent.

ETUDE TERRASSES

Objectif : Rénovation complète de l'ensemble des terrasses

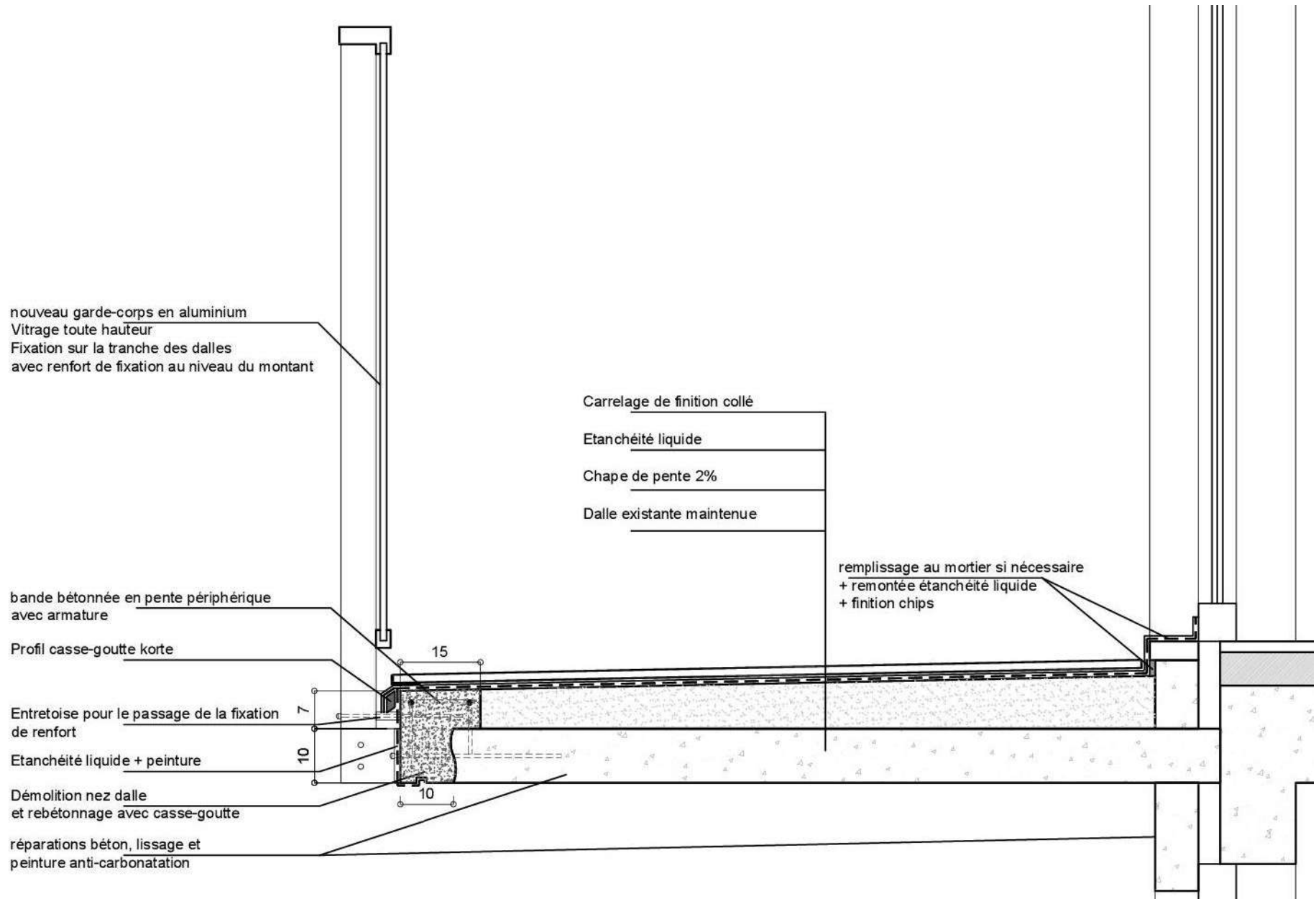
Base prévue par l'étude :

- Dépose du complexe existant jusqu'à la dalle de béton, y compris garde-corps et capots métalliques + préparation des supports
- Réparation des bétons : bandeaux, ciels de terrasses et linteaux de fenêtres
- Lissage + peinture anticarbonatation
- Nouvelle chape de pente, étanchéité liquide et finition carrelage pour les terrasses arrières + chips au niveau des plinthes et terrasses avant
- Profils casse-goutte Korte A15 au niveau des bandeaux
- Nouveau garde-corps en aluminium avec verre fumé gris clair, hauteur 1m20

Variante : dalle sur plots sur étanchéité PMMA

NB : requiert une demande de permis d'urbanisme

ETUDE TERRASSE – Situation projetée

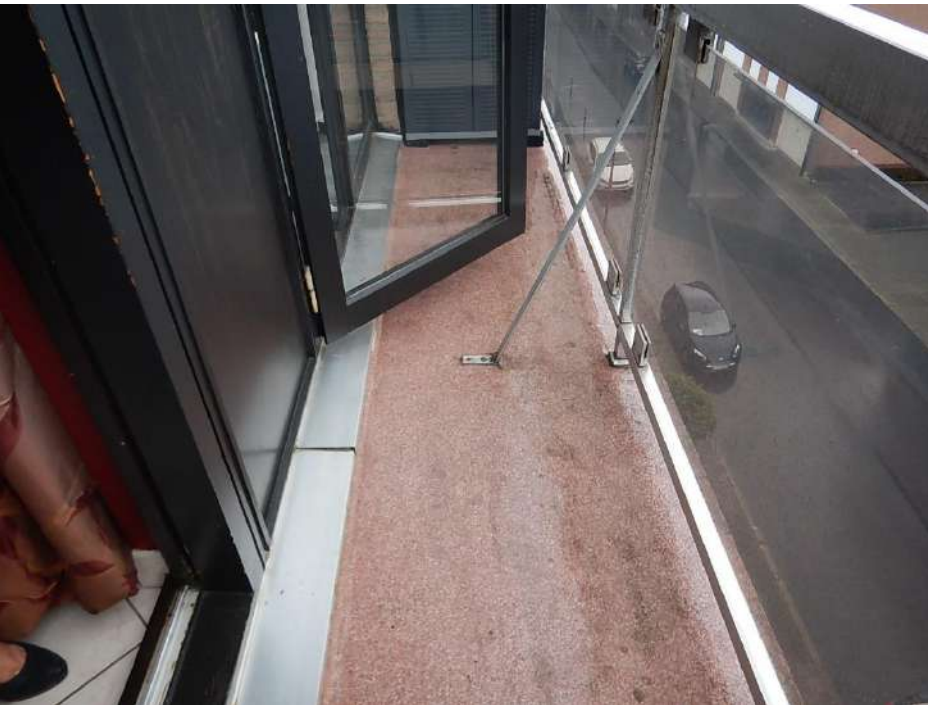


ETUDE TERRASSE – Situation projetée



Exemple réalisation – avant/après

En écoulement libre



Exemple réalisation En écoulement libre



EXEMPLE - AVANT



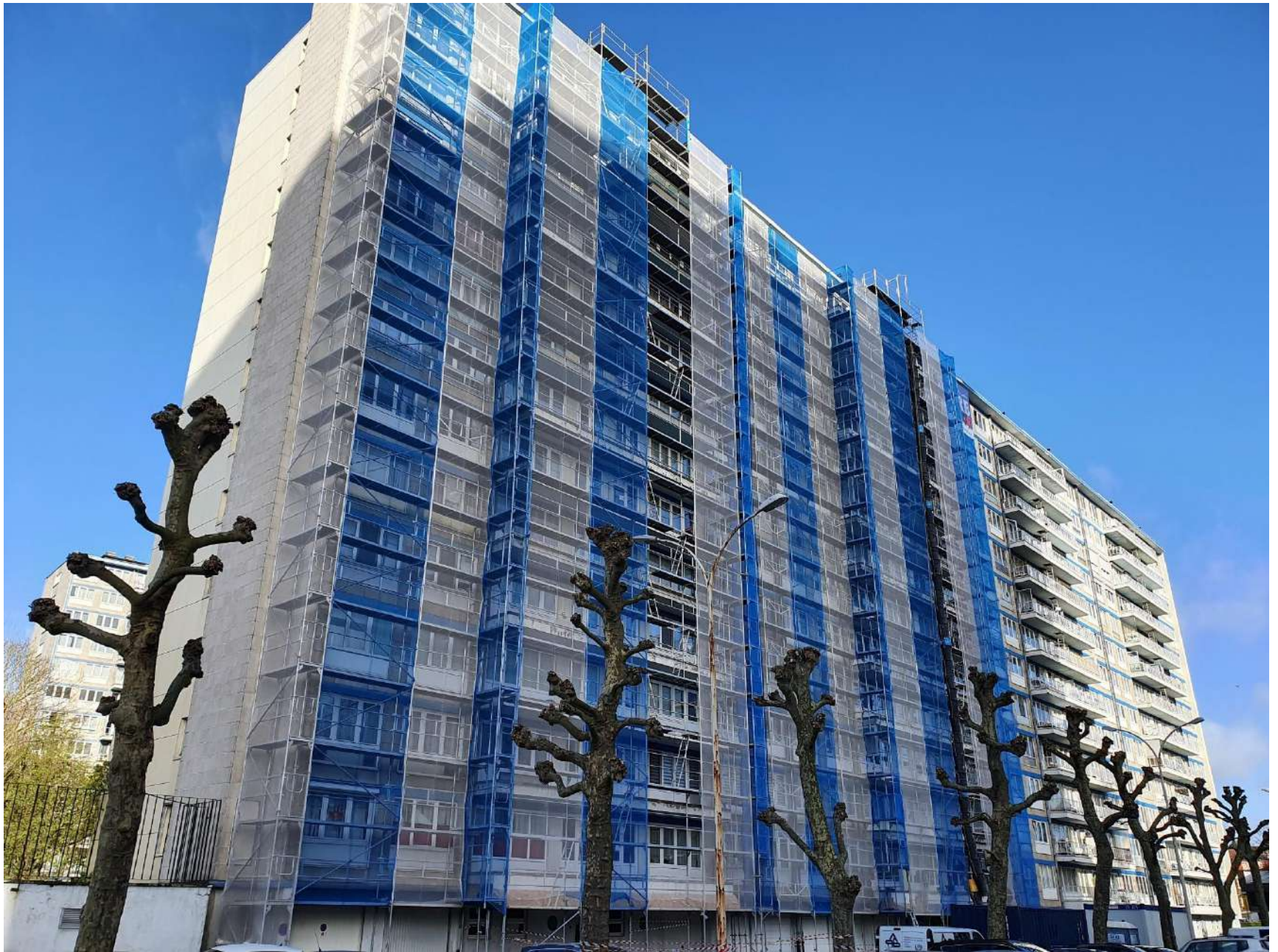
EXEMPLE - APRES



ETAPES CHANTIER

Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : installation de chantier et protections



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : démolition des supports et nettoyages



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : démolition des supports et nettoyages



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : réparation des bétons



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : réparation des bétons



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : préparation des supports / nouvelles chapes de pente



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : préparation des supports / nouvelles chapes de pente



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : étanchéité liquide



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finition de sol : carrelage au choix/bloc



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finitions



Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finitions

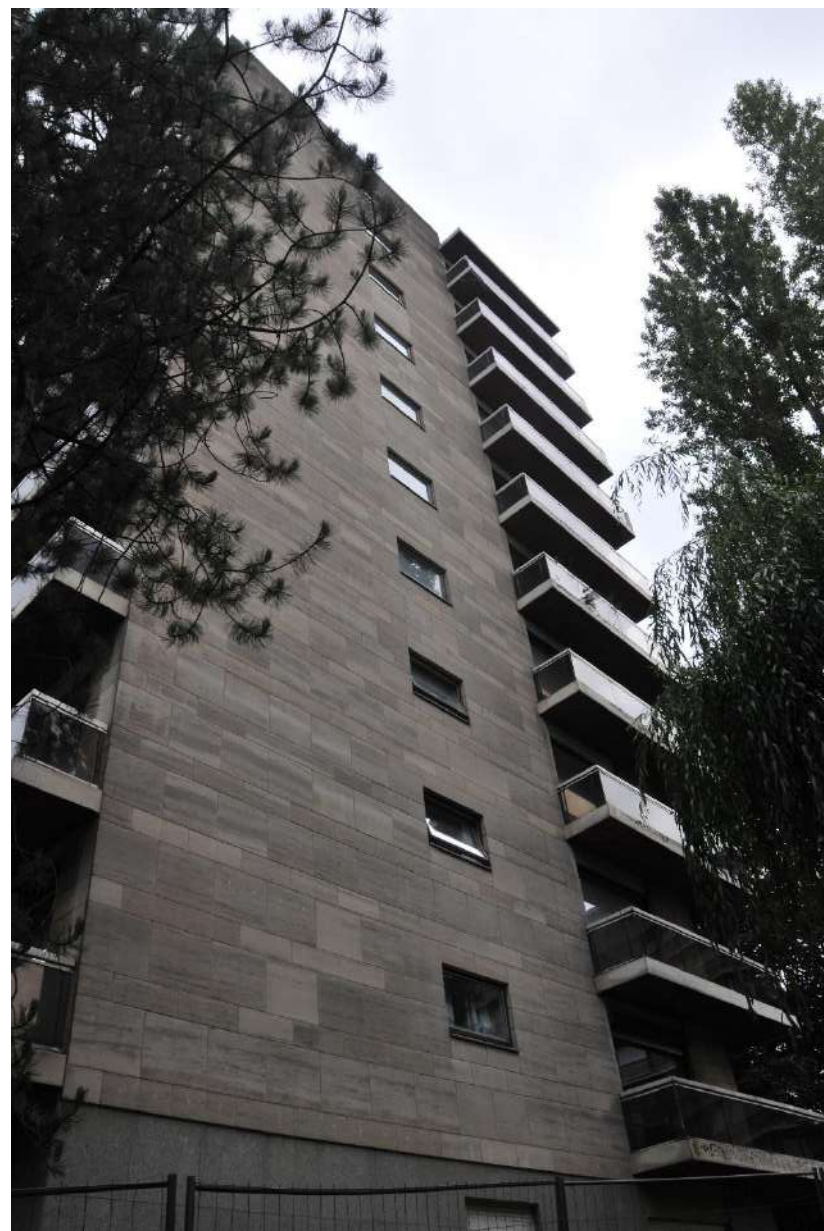


Le projet de rénovation :

Procédure exemple de la rénovation : finitions



ETUDE FACADES PIGNONS



ETUDE PIGNON – à l'identique

Base prévue par l'étude :

- Hydrogommage
- Réparation des pierres et des bétons + dogage de 10% des pierres
- Remplacement de tous les joints souples entre éléments et au niveau des châssis
- Hydrofuge
- Anti-graffiti au rez-de-chaussée
- Profil casse-goutte + étanchéité acrotère des pignons

Exemple réalisation – avant/après



Exemple réalisation – avant/après



ETUDE PIGNON – version isolé

Objectif : Améliorer la performance énergétique de l'enveloppe de l'immeuble

Base prévue par l'étude :

- Dépose du revêtement de façade pour accéder au porteur
- Réparation des bétons
- Bardage Eternit sur isolant – couleur similaire à l'existant
- Seuils en aluminium
- Hydrogommage et hydrofuge pour la partie escalier de secours

NB : requiert une demande de permis d'urbanisme

Exemple réalisation – avant/après



BUDGETS

BEARN

Offres valides pour 2024

BEARN : volet toiture – complexe maintenu

	MF Contractors	ARB	Antoniou	Rooftech	KX Construct	Vimar
Installation de chantier						
Préparation support maintenu						
Isolation PIR Alu 12cm						
Etanchéité bitumineuse blanche						
Traitement et crépi sur isolant cabanons						
Traitement cheminées						
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	291.500€	286.900€	274.000€	258.200€	228.300€	265.400€
Nouvelles coupoles exutoires de fumées	+5.600€	+9.900€	+7.200€	+7.300€	+8.300€	+9.200€

Primes escomptées (isolation + étanchéité) : 75.000€

BEARN : volet toiture – complexe démoli

	MF Contractors	ARB	Antoniou	Rooftech	KX Construct	Vimar
Installation de chantier						
Démolition jusqu'à la dalle						
Préparation dalle + pare- vapeur						
Isolation PIR Alu minimum 12cm en pente						
Etanchéité bitumineuse blanche						
Traitement et crépi sur isolant cabanons						
Traitement cheminées						
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	430.300€	380.700€	418.500€	397.300€	348.500€	361.300€
Nouvelles coupoles exutoires de fumées	+5.600€	+9.900€	+7.200€	+7.300€	+8.300€	+9.200€

Primes escomptées (isolation + étanchéité) : 75.000€

BEARN : volet terrasses – carrelages collés

	MF Contractors	ARB	Vimar
Installation de chantier			
Démolition et préparation			
Réparation des bétons			
Etanchéité			
Garde-corps			
Peintures			
Finitions sols			
Traitement façades terrasses			
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	2.353.400€	2.008.600€	2.067.700€
Variante carrelage sur plots sur PMMA	+18.600€	+140.900€	+61.000€

BEARN : volet pignons – rénovation à l’identique

	MF Contractors	ARB	Vimar
Installation de chantier			
Nettoyage et préparation			
Réparation des bétons et pierres de façades			
Hydrofuge			
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	171.300€	133.800€	128.800€

BEARN : volet pignons – bardage isolé

	MF Contractors	ARB	Vimar
Installation de chantier			
Préparation, dépose du parement			
Réparation des bétons			
Bardage isolé – murs protégeant volume chauffé			
Nettoyage et hydrofuge mur escalier de secours			
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	294.200€	304.200€	278.200€

Primes escomptées (isolation + bardage) : 70.000€

BEARN : volet escalier de secours

	MF Contractors	ARB	KX Construct	Vimar
Dépose panneaux Heraklith				
Préparation support				
Enduit sur isolant laine de roche 5cm				
TOTAL ttc (tva, honoraires, imprévus)	68.900€	50.400€	52.100€	60.400€

Installation de chantier non compris – à combiner avec un des volets précédents

Atelier d'Architectes

- M E D O R I -

Rapport du Commissaire aux Comptes jusqu'au 30/6/23

(Ce rapport devra obligatoirement être joint au PV de la prochaine AG statutaire)

À l'attention des Copropriétaires de l' ACP BÉARN,

Monsieur Katz et moi sommes heureux de présenter le résultat de notre mission de vérification des comptes trimestriels de votre ACP jusqu'à l'exercice clos au 30 juin 2023, pour notre prochaine Assemblée Générale.

Nous avons mené notre mission conformément aux normes professionnelles applicables en matière de comptabilité et d'audit. Nous avons effectué des procédures d'audit appropriées pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels sont exempts d'anomalies significatives.

Nos travaux ont été réalisés avec diligence, intégrité et objectivité, en toute indépendance vis-à-vis de notre ACP.

Nous sommes satisfaits du travail effectué par LGI et nous avons constaté que les comptes trimestriels sont présentés de manière fidèle et honnête conformément aux principes comptables généralement admis.

De plus, nous avons examiné les procédures de contrôle interne que LGI a mis en place, et nous avons constaté qu'elles étaient adéquates pour minimiser le risque d'erreurs significatives dans les états financiers.

Enfin, nous n'avons noté aucune faiblesse significative dans les états financiers et les rapports financiers de notre ACP BEARN. En particulier, nous avons vérifié que les soldes comptables correspondent bien aux documents de Belfius.

Nous nous permettons d'ajouter les points particuliers suivants :

1. LGI nous confirme que les Fournisseurs de LGI ne pratiquent pas de politique de « back margin ». Cette pratique n'est pas autorisée. Elle consiste, pour les Fournisseurs, à fournir en fin d'année des rétro-commissions au Syndic sur le volume des ventes effectuées. C'est pour éviter toute tentation que Mr Münster a voté lors de la dernière AG contre la délégation au Syndic du choix des fournisseurs récurrents. Il a été mis en minorité.
2. Les remboursements d'assurance ont été déduits et seuls les soldes des frais correspondants ont été comptabilisés dans les charges à ventiler aux Copropriétaires. A ce titre, je préférerais que les charges reprennent la totalité des dépenses et que un compte 7 de recettes indique les remboursements de l'assurance. Il est bien entendu que seule la différence entre dépenses et recettes serait ventilée comme charges aux Copropriétaires.
3. Les documents présentés troublent parfois les Copropriétaires quand à leur situation de paiements. Prenons un exemple concret :

Rapport du Commissaire aux Comptes jusqu'au 30/6/23

- La LGI a fourni en octobre 2023 la situation du 2d trimestre 2023, donc comptablement arrêtée au 30 juin 2023.
- L'état de paiement des Copropriétaires ne reprend donc pas leurs paiements effectués en juillet, août et septembre 2023.

La présentation des documents est sans doute imposée par l'application comptable et comptablement correct. Nous insistons cependant encore une fois pour trouver une solution car la présentation actuelle crée une méfiance chez certains Copropriétaires. (**Action LGI**).

4. Évolution des charges globales au BÉARN.

Analyse charges 10W		
Trimestre	Charges totales	
2021 1T	52 553,98 €	Octogone
2021 2T	42 179,33 €	Octogone
2021 3T	43 624,39 €	Octogone
2021 4T	45 973,93 €	Octogone
TOTAL	184 331,63 €	
2022 1T	42 190,00 €	LGI
2022 2T	25 680,33 €	LGI
2022 3T	33 075,73 €	LGI
2022 4T	31 405,15 €	LGI
TOTAL	132 351,21 €	
2023 1T	42 192,00 €	LGI
2023 2T	41 276,81 €	LGI
2023 3T		
2023 4T		
TOTAL	83 468,81 €	

Nous voyons donc que la charge totale des frais pour 2022 (la première année de LGI) est sensiblement inférieure à la dernière année de Octogone. Macroscopiquement, les frais 1T 2023 se trouvent en ligne avec les frais des 1T précédents. Il y a une augmentation sur le 2T.

5. Analyses de détails de certains postes

Nous avons analysé certains comptes de détail, abordé quelques anomalies et en avons tiré les conséquences avec Mr Peeters. Elles ne portent pas à conséquence.

Nous avons analysé certains comptes en détail , par sondage.

Voici nos remarques :

- Il nous faudrait copie du contrat d'électricité actuel avec Luminus pour les communs et les détails des derniers relevés annuels (**action LGI**)
- Nous ne comprenons pas comment les remboursements d'assurances viennent en déduction des charges.

Réponse LGI : *Sinistres : Nous fonctionnons effectivement avec des comptes bilantaires qui reprennent l'ensemble des dépenses relatives aux sinistres. Ces comptes sont soldés en fin de sinistre lorsque le PV d'expertise est contresigné par toutes les parties. Le solde éventuel est, quant à lui, porté en charges à la copropriété ou au propriétaire concerné. Si vous le préférez, nous pouvons fonctionner différemment mais cette pratique n'est pas courante car les copropriétaires ne comprennent pas pourquoi ils devraient payer des dépenses couvertes par l'assurance (même si c'est dans un 1er temps et que l'assurance rembourse par après). Qui plus est, la situation peut s'étendre sur plusieurs trimestres voir années. Les copropriétaires ne s'y retrouveront plus dans l'historique des différents sinistres au contraire d'un compte sinistre qui reprend la situation propre à chaque sinistre.*

Commentaires des Commissaires : Commissaires : Cela nous satisfait. Rien à changer.

Nous n'avons pas audité les comptes chez LGI mais avons reçu des copies des factures, parfois sans annexes, ce qui rend le contrôle plus difficile. A ce titre, nous voudrions vérifier la facture de l'Avocat Defraiteur.

Commentaires des Commissaires : Contrat reçu, il s'agit d'une provision. OK pour nous.

6. Contrats réguliers des Fournisseurs

Mr Münster avait déjà, lors d'un audit précédent, relevé le contrat d'entretien de Technilift. C'est un contrat de 10 ans renouvelable par périodes de 10 ans. C'est une clause abusive. Il semble que rien n'ait été fait pour réparer cette anomalie. Il semble que le Gouvernement belge veuille s'attaquer à ce genre de contrats. Il nous semble néanmoins important de prendre déjà action contre Technilift. **(Action LGI) (Action Conseil de Copropriété)**

Commentaires des Commissaires : Correction : le contrat est de 5 ans et non de 10 ans, mais il se renouvelle par périodes de 5 ans, ce qui est inacceptable. Après la période initiale, il devrait se renouveler par année. Le jour où nous devons changer les ascenseurs, la clause actuelle nous empêcherait de mettre Technilift en concurrence : car il faudrait, en cas de changement de fournisseur, payer plusieurs années de dédommagement à Technilift. Nous maintenons notre demande d'intervention contractuelle.

Copropriétaires : les clauses abusives dans le viseur

Le gouvernement veut davantage protéger les copropriétaires, notamment contre les situations abusives lors de la signature de contrats. Mais le régime qu'il prévoit n'est pas adapté à la réalité.

Le Soir

Article réservé aux abonnés



Le gouvernement veut davantage protéger les copropriétaires, notamment contre les situations abusives lors de la signature de contrats. - Pierre-Yves Thienpont.



Responsable du «Soir Immo»
Par **Paolo Leonardi**

Publié le 4/12/2023 à 21:27 | Temps de lecture: 3 min

Les Associations de copropriétaires (ACP) sont régulièrement confrontées à des difficultés majeures dans le cadre des contrats qu'elles sont amenées à conclure. L'une d'entre elles concerne les contrats de maintenance (ascenseurs, extincteurs) ou de réparation (toiture, travaux de construction). On parle ici de contrats de longue durée (parfois anormalement longue) qui contiennent dans certains cas une clause de reconduction du contrat pour la même durée, elle aussi forcément excessive.



La Une



Le fil info



Sauvegarder



Partager

7. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Pour rappel, les statuts de la vie en commun au BÉARN se composent de 3 documents :

- L'acte de base reprend la description de l'ensemble immobilier y compris la fixation de la quote-part des parties communes. Il ne peut être modifié que devant Notaire.
- Le règlement de copropriété comprend entre autres le mode de calcul de la répartition des charges. Il ne peut être modifié que devant Notaire.
- Le ROI contient toutes règles de bonne cohabitation dans l'immeuble. Il reprend les décisions de l'AG. C'est un document fondamental dans la bonne entente entre tous les résidents.

La mise à jour du ROI incombe formellement au Syndic qui doit :

- le mettre à jour en fonction des modifications décidées par l'AG
- l'adapter si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées. Pour celles-ci le Syndic doit agir d'initiative sans décision préalable de l'AG.

Cette tâche ne semblait pas trouver beaucoup d'écho chez Octogone malgré mes demandes, nous souhaitons qu'elle soit activée immédiatement par LGI. A titre d'exemple, les précisions apportées en AG sur les balcons et la répartition commun/privé devraient y être formalisées. **(Action LGI)**.

Commentaires des Commissaires : Un projet établi par Mr Münster est en cours d'analyse par quelques volontaires. La version finale sera présentée par LGI avant l'AG.

8. Nous avons des réserves sur certaines gestions des quotités pour la ventilation des charges :

Au Béarn, il y a 10.000 quotités. Chaque Copropriétaire possède dans son acte d'achat un nombre défini de quotités. Celles-ci servent à effectuer en proportion la ventilation de toutes les charges communes. Il n'y a pas de dérogation à cette méthode reprise dans l'acte de base. Or, nous trouvons des anomalies qui posent question :

- La ventilation des frais pour les garages ne tient pas compte de la consommation d'eau. Cela oblige ainsi à faire des décomptes séparés pour les appartements et pour les garages. Cela me semble incorrect et contraire à l'acte de base. **(action LGI)**. La gestion des garages était correcte chez Octogone.
- Certaines décisions de l'AG se font sur 9.000 quotités au lieu de 10.000. Cela me semble incorrect et contraire à l'acte de base, et je demande donc une analyse. **(Action LGI)**.
- Concernant la convention avec WPIS et la ventilation de frais des terrasses, nous ne trouvons rien à redire puisque elles ne portent que sur les parties privatives qui par définition sont attribuées individuellement à chaque Copropriétaire. Les frais portant sur les parties communes respectent bien la ventilation par quotités prévue au règlement de copropriété.

Commentaires des Commissaires : Réponse reçue de LGI, en cours d'analyse.

9. Optimisation électrique au BEAN

- La législation Bruxelloise permet maintenant facilement le partage d'énergie entre Copropriétaires d'un même immeuble
- La constitution inhabituelle du Béarn rend une solution photovoltaïque particulièrement simple et bénéfique pour les charges communes et pour les charges de chauffage individuel

Rapport du Commissaire aux Comptes jusqu'au 30/6/23

des Copropriétaires qui souhaiterons participer. A ce titre, nous souhaitons obtenir le détail des décomptes annuels d'électricité sur 2022 et 2023 (**Action LGI**).

Il nous semble donc urgent d'en débattre en Conseil puis en AG. (**Action Conseil de Copropriété**)

10. Publication de notre Rapport de Commissaires

Les Commissaires sont mandatés par l'AG des Copropriétaires et doivent donc lui rapporter. Ils demandent donc que leur rapport soit communiqué aux Copropriétaires dès que disponible et soit ajouté systématiquement au PV correspondant de l'AG Il faudrait également joindre le rapport portant sur l'AG du 22 mars 2023 qui n'a pas été diffusé avec le PV. (**action LGI**).

Commentaires des Commissaires : Le présent rapport étant assez détaillé, nous ne croyons plus nécessaire de diffuser le précédent.

11. Conclusion

Nous insistons pour que les actions demandées à LGI et reprises dans présent notre rapport soient prises en charge par LGI comme demandé.

Nous recommanderons ensuite aux Copropriétaires d'approuver les comptes trimestriels se terminant au 30 juin 2023 et d'en donner décharge à LGI.

En tant que Commissaire aux Comptes, nous sommes heureux d'avoir pu apporter notre dévouement à l'ACP BEARN et nous serons disponibles afin de continuer à travailler pour lui à l'avenir.

Cordialement,



Samuel Katz

Jean Claude Münster