

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP LA PELOUSE
26-28-30 avenue du Derby
1050 - BRUXELLES
N° BCE : 850.128.784

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

N° BCE : 0430 800 556

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 12 Septembre 2023
PROCES-VERBAL

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

22	copropriétaires présents sur 68, totalisant	3.335 /	9.815 quotités (soit 34%)
14	copropriétaire(s) représenté(s) sur 68, totalisant	1.860 /	9.815 quotités (soit 19%)
36	copropriétaires présents et représentés sur 68, totalisant	5.195 /	9.815 quotités (soit 53%)

Lors de la première séance de l'assemblée générale, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pas pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation a été adressé à tous les copropriétaires avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaire présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts dont ils disposent.

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

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

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres de Lamy par rapport aux prix des marchés actuels
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
5. Tarif pour les prestations complémentaires du syndic non couvertes par les honoraires et frais administratifs forfaitaires contractuels
6. Proposition Emprunt auprès de CRELAN
7. Assurance Atradius

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

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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur André Burstin pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation Louis de Bellefroid pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h38 heures sous la présidence de Monsieur André Burstin, assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Luc Vandenplas, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge membres CC	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge comm.comptes	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge syndic	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC : Monsieur Burstin	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC : Monsieur Louis de Bellefroid	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC : Monsieur De Castro	50,00%	4.345	0	850	100,00%	accepté
6.1.4	Mandat CC : Monsieur Plumet	50,00%	5.095	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Mandat com.Comptes Mme Eveaert	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
6.3	Choix comm.cptes profess. Sprl Goffin	66,66%	5.195	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat CC choix exp. CDCA	66,66%	5.195	0	0	100,00%	accepté
6.5	Mandat Syndic	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
6.5.1	Approbation tarif complém.	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
6.5.2	Mandat syndic contrat récurrent	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
6.5.3	Mandat syndic choix fourm. Énergie	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
6.5.4	Renouvellement envel. Budg.	66,66%	5.195	0	0	100,00%	accepté
7.1	Accept.Maître Barnich action Immo Marie José	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
7.2	Accept. Maître Barnich étude scission AC	50,00%	4.790	405	0	92,20%	accepté
8.1.1	Mandat syndic demande prime	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
8.1.2	Accord chasseur de prime	50,00%	4.630	565	0	89,12%	accepté
8.2	Clarification franchise sin.priv	66,66%	5.195	0	0	100,00%	accepté
8.3	Accord recalcul Expert Perdaens	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
11.4.2	Fixation montant fds réserve 50.000 €	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
11.4.3	Financement décisions AG fds rés.	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
11.4.4	Financement décisions AG provisions	50,00%	4.745	0	450	100,00%	accepté
11.4.5	Financement par appel de fds spécial	50,00%	5.150	0	45	100,00%	accepté
11.5.1	Financement par emprunt CRELAN	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
11.5.2	Atradius	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté
11.6	Approbation budget prévisionnel	50,00%	5.195	0	0	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

Les décisions relatives à l'assemblée générale du 17 mai 2022 ont été réalisées en partie à savoir :

- Le placement des caméras
- En ce qui concerne le remplacement des compteurs par Techem , ceci n'est pas encore finalisé suite à certaines vannes non étanches, et certains compteurs inaccessibles nécessitant une découpe .
- Le solde des travaux reportés au niveau des ascenseurs sont en phase finale si ce n'est qu'un moteur doit être livré suite à une erreur de livraison d'un mauvais modèle.

Comme vous le savez, la quinzaine légale a été dépassée de manière exceptionnelle suite au souci que nous avons rencontrée pour l'obtention du prêt concernant les travaux décidé au niveau de la façade avant et des terrasses.

Le permis d'urbanisme a été octroyé à la condition que nous respectons les garde-corps actuel en terme d'esthétique . Cependant, nous avons exercé un recours et sommes en attente de leur réponse.

A terme , nous devrons également remplacer les portes d'entrée principales qui ont déjà fait l'objet de nombreuses réparations .

Plusieurs réunions ont eu lieu au niveau du Royal Derby , cela concerne donc le Pesage, le Jockey, les garages et notre copropriété la Pelouse. Des points de vote liés sur ce sujet sont proposés ci-dessous.

Le modèle des garde-corps sera mis à l'entrée de l'immeuble pour exposer le modèle.

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

Le rapport se fera oralement à l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété fera un rapport lors de la prochaine assemblée générale.

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

1 et 2

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

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

En date du **21/03/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **47,66 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **287 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **116,40 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **231 %**.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **10.225,23 €** et **107.095,10 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **117.320,33 €**.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

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

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

3

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	170 150.00	154 840.56	-15 309.44
Frais "propriétaires" svt l'usage	81 182.00	74 717.41	-6 464.59
TOTAL	251 332.00	229 557.97	-21 774.03
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-8.66%

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Intervention conciergerie sécurisation + volet	1 036.03
2-000-08	Honoraires architecte	11 596.64
	Contentieux rydberg suite AG	3 567.96
2-200	Placement ferme-porte hydraulique 30	854.19
TOTAL		17 054.82

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Placement caméras	18 480.04
	Acompte mise en conformité ascenseurs	37 381.73
TOTAL		55 861.77

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Ascenseurs**

Il reste encore un montant de 17.491,27 € selon la commande passée

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	137 914.02
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	50 000.16
Indemnités util.ascenseurs	300.00
Intérêt retard copropriétaires	196.36
Total des apports	50 496.52
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	55 861.77
Total des prélèvements sur l'exercice	55 861.77
Solde à la clôture de l'exercice	132 548.77

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

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

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

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

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

Délais :

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

Ce dossier est toujours en cours.

4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 31/03/2023 période du (01/04/2022 au 31/03/2023)

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

4

En exécution du mandat qui leur a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame Everaert et le bureau Goffin, qui ont procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclarent n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, ils recommandent l'approbation des comptes.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue **ACCEPTE**

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

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue **ACCEPTE**

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue **ACCEPTE**

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue **ACCEPTE**

6. Elections & mandats

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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Monsieur Burstin- Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.2. Monsieur Louis de Bellefroid- Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.3. Monsieur de Castro - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.4. Phillippe Plumet - Majorité absolue **ACCEPTE**

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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Madame Everaert - Majorité absolue **ACCEPTE**

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

Actuellement c'est le bureau SPRL Goffin qui en a la charge.

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

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **15.000 €**.

6.5. Mandat du syndic : la SA CITYA Bruxelles S.A / Agence d'Uccle – Majorité absolue **ACCEPTE**

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.5.1. Approbation de l'actualisation du tarif de Lamy Belgium pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires – Majorité absolue **ACCEPTE**

Ce point est inscrit à l'ordre du jour à l'initiative du syndic afin de se conformer à l'extrait de l'article 3.89 § 1^{er} qui stipule que :

« Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale. »

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 01/01/2014 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité.

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

6.5.3. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue **ACCEPTE**

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

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

7. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires – Ratification

Royal Derby :

7.1. Acceptation de la nomination de Maître Barnich afin de défendre les intérêts de la copropriété et si nécessaire d'initier une action à l'encontre de l'immobilière Marie-José – Majorité absolue **ACCEPTE**

Cela concerne les travaux liés aussi bien aux allées carrossables, que pour les excavations entraînant des infiltrations

dans les parkings .

7.2. Acceptation de la nomination de Maître Barnich pour une étude de faisabilité selon la résolution reprise ci-dessous – Majorité absolue **ACCEPTE**

L'objectif est de vérifier la faisabilité de détricoter le royal Derby afin que chacun reste chez soi , et le reste serait des servitudes. C'est donc évaluer la possibilité de faire une scission du terrain entre Jockey -Pesage- Pelouse et le Garage afin de simplifier la prise de décision.

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

« Le point de vote 8.1.1 ci-dessous est lié aux travaux acceptés lors de l'assemblée générale du 17 mai 2022 relatifs à la réfection de la façade avant et des terrasses pour un montant de 1.233.742,08 € et accepté à la majorité des 2/3 »

8.1.1. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue **ACCEPTE**

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE49-0689-3087-4671

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

8.1.2. Accord de confier l'instruction du dossier de demande de primes à un chasseur de primes – Majorité absolue **ACCEPTE**

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

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

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

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

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

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

8.3. Accord de confier l'instruction concernant le recalcul du terrain de l'ACP la pelouse en vue d'une ré-évaluation de la répartition des charges entre les différentes ACP du Royal Derby à l'expert géomètre Perdaens – Majorité absolue

ACCEPTE

Il va de soi que cette étude sera effectuée en cas d'acceptation de l'ensembles des copropriétés du Royal Derby.

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

10. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

10.1. AIRBNB location court-terme

Suite au vote lors de l'AG 2018, il est rappelé que ceci est formellement interdit.

10.2. Respect d'autrui

Pour le respect de chacun, il est rappelé qu'il est formellement interdit de jeter des mégots de cigarettes, des détritux, des poils d'animaux, de secouer les poussières au-dessus du balcon.

Nous vous demandons d'utiliser vos poubelles à cet effet.

10.3. Horaires des travaux

Suite au vote lors de l'AG 2018, il est rappelé ceci :

- **Résolution** : pas de travaux le samedi qui provoque des nuisances sonores.
- Autorisé du lundi au vendredi durant les heures prévues à savoir : 08h00 à 18h00, excepté le dimanche et les jours fériés.
- Les travaux envisagés doivent faire l'objet d'un avis à l'ensemble de la copropriété prévoyant la nature, la durée précise et avec obligation de prévenir le syndic.

10.4. Usage des balcons

Afin d'éviter des odeurs désagréables, il est rappelé que ceci est formellement interdit de faire des barbecues sur les balcons. Pour des raisons de sécurité les jardinières ne peuvent être en surplomb mais doivent être posées vers l'intérieur.

10.5. Rappel concernant les poubelles

Vraisemblablement un manque de respect subsiste que ce soit au niveau du tri qu'au niveau des dépôts clandestins. (en particulier les bouteilles en verre) Pour rappel, vous avez la possibilité par le biais de la commune de pouvoir enlever vos encombrants gratuitement en les contactant.

Il s'agit de 2m³ GRATUIT 1X par trimestre par ménage, tél : 0800.85.150

11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

Échéance - Rappels

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

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

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

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

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

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

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

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

Sanctions

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

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

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

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

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

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

11.3. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 30 mai 2018, il y a un emprunt bancaire supplémentaire en cours, souscrit auprès BELFIUS, portant sur la mise à disposition d'un capital de 100.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,5 %, pour le financement de travaux en toiture, il reste aujourd'hui à rembourser 28.388,27 euros pour clôturer cet emprunt. Il est rappelé que le remboursement de cet emprunt se fait au travers des charges.

11.4. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

11.4.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
251 332.00 €	5%	12 566.60 €	12 567 €

Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent		132 548.77
Apports	Dotation obligatoire	12 566.60 (*)
	Dotation complémentaire	37 433.40 (*)
	Apport capital emprunt bancaire	1 233 742.00 (*)
	Total des apports	1 283 742.00
Prélèvements	Décision antérieure Solde travaux ascenseurs	17 491.27
	Assurance Atradius	22 567.25 (*)
	Travaux façade avant et terrasses	1 233 742.00 (*)
	Honoraires Medori travaux 7%	86 343.00
	Honoraires Syndic suivi travaux 1.25%	15 419.00
	Total des prélèvements	1 375 562.52
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		40 728.25

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

11.4.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue **ACCEPTE**

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 50.000 € afin de compenser le manque de trésorerie pour les travaux décidés lors de l'assemblée générale du 17 mai 2022.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

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

11.4.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue **ACCEPTE**

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

11.4.4. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par intégration dans le budget prévisionnel pour couvrir les frais « propriétaires » - Majorité absolue

11.4.5. Financement par recours à un appel de fonds spécial pour compléter – suivant les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale - l'insuffisance du fonds de réserve - Majorité absolue

Le cas échéant, l'assemblée générale pourrait décider d'intégrer le montant de cet appel spécial dans les décomptes/provisions périodiques pour autant que le calendrier des travaux (et donc de leur paiement) le permette.

11.5. Révision emprunt bancaire : BELFIUS-CRELAN**Résumé :**

Entre la décision de l'assemblée générale du 17 mai 2022 relative aux travaux de réfection de la façade avant, il a fallu attendre le permis avant de pouvoir contracter l'emprunt afin d'éviter le paiement de commissions de réservation.

Entre-temps le taux chez Belfius est passé de 2,50 % à 4,85 % avec des conditions totalement différentes.

C'est la raison pour laquelle exceptionnellement la quinzaine légale de l'assemblée générale a été déplacée afin de pouvoir faire appel à un autre acteur du secteur bancaire à savoir Crelan.

Belfius n'accorde pas un emprunt total, le taux est plus élevé (4,85 %), la durée de remboursement est plus longue (153 mois) et c'est soumis à la souscription d'une assurance auprès d'Atradius.

Crelan accorde un emprunt total, le taux est moins élevé (4,30%), la durée est moins longue (120 mois) et c'est soumis à la souscription d'une assurance auprès d'Atradius.

Attention que le taux proposé pourrait d'ici l'assemblée générale augmenter et c'est valable dans les 2 cas. Ceci est donc une estimation.

Détails :**Concernant Belfius :**

Le comité des crédits a émis un avis de principe favorable pour la demande de crédit au nom de l'ACP RESIDENCE PELOUSE si ce n'est qu'ils refusent d'octroyer le montant total de l'emprunt décidé lors de l'assemblée du 17 mai 2022 à savoir un montant de 1.233.472 €.

Il propose de travailler sur l'option dont je reprends les principales modalités ci-dessous :

- Crédit d'investissement d'un montant maximum de 1.000.000 € sur une durée de 12 ans. Taux d'intérêt nominal fixe de 4,85% (taux valable jusqu'au 2/5/2023)

Il serait prévu une franchise en capital de 9 mois maximum en plus de la durée totale du crédit, donc le crédit porterait sur une durée de 153 mois.

moennant :

- Mise à disposition sur base de factures TVAC après extinction du délai de forclusion (à partir de la nouvelle AG de mai 23)
- PV nouvelle AG actant accord sur l'une ou l'autre des options en actant aussi une nouvelle fourchette de taux
- renouvellement du mandat de syndic lors de la prochaine AGO en mai 2023
- centralisation préalable de tous les comptes (avec distinction entre fonds de roulement et fonds de réserve) de l'ACP et de toutes les opérations sur des comptes BELFIUS
- permis d'urbanisme à fournir avant toute mise à disposition
- souscription d'un contrat d'assurances de couvertures de charges du crédit auprès d'ATRADIUS

Concernant Crelan :

Faisant suite à votre demande, nous vous informons que nous vous ouvrons un crédit de 1.233.742,00 EUR.

Ce crédit est soumis :

- aux clauses et conditions fixées dans la présente lettre d'ouverture de crédit et dans toute correspondance échangée entre nous et,
- aux dispositions du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) ci-joint que nous vous invitons à lire attentivement.

Condition avant paiement: la police d'assurance Atradius (couverture d'assurance charges d'emprunt de copropriété) dûment signée devra être transmise CRELAN, avant paiement.

• **Avance de 1.233.742,00 EUR (dossier n° 103-8917657-30)**

Cette avance vous est octroyée aux conditions particulières suivantes :

Destination de l'avance :

- Travaux de rénovation et/ou d'aménagements

Bien immobilier faisant l'objet de la destination : Immeuble de rapport résidentiel (>3 app) sis Avenue du Derby 26 à 1050 IXELLES.

Taux d'intérêt :

Le taux s'élève à 4,30%/an.

Ce taux est garanti pour autant que la présente nous soit renvoyée, dûment paraphée à chacune des premières pages et signée à la dernière, endéans les 15 jours de sa date.

Le taux d'intérêt est fixe pour toute la durée du crédit.

Toute modification de la durée du crédit est interdite sauf accord exprès de la Banque et aux conditions

qui seront fixées par elle dans cet accord.

Durée et mode de remboursement :

L'avance est remboursable par mensualités constantes et pour la première fois à une date d'échéance fixée un mois calendrier à dater de la fin du mois au cours duquel le premier prélèvement sur l'avance a été effectué.

Les 120 mensualités s'élèveront à 12.667,80 EUR chacune.

Chaque charge périodique comprend, ainsi qu'il résulte du tableau d'amortissement ci-annexé :

- un mois d'intérêts, calculés au taux ci-dessus, sur le capital dû au début de chaque mois;
- une somme destinée à l'amortissement progressif du capital avancé.

11.5.1. Financement par recours à un emprunt bancaire pour un montant de 1.233.742 € - Majorité absolue
ACCEPTE

Recours à la souscription d'un emprunt bancaire d'un import de 1.233.742 €, auprès de la banque CRELAN, à taux fixe (fourchette entre 4.35% et 5.20%) sur 120 mois. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament. Comme nous sommes en deuxième séance, le taux est passé à 4.53 % à confirmer par le comité qui devra le revalider.

MONTANT A EMPRUNTER 1.233.742,00	
TAUX D'INTERET (*)	4,53%
DUREE EN ANNEES	10
TAUX MENSUEL	0,38%
DUREE EN MOIS	120
MENSUALITES	12.804,15
ANNUITE	153.649,86

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

Répartition mensuelle de :		153.649,86 €	entre les appartements :		9.815
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
45	58,70	140	182,64		
80	104,36	145	189,16		
100	130,45	155	202,21		
110	143,50	160	208,73		
115	150,02	180	234,82		
120	156,55	200	260,91		
125	163,07	265	345,71		
130	169,59	300	391,36		
135	176,11				

11.5.2. Assurance de couvertures de charges du crédit auprès d'Atradius pour un montant de 22.567,25 € ttc en prime unique - Majorité absolue
ACCEPTE

11.6. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue
ACCEPTE

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

11.6.1. Projection des appels de provisions périodiques

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

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	170.150	170.150	12	14.179	0,00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	81.182	81.182	12	6.765,17	0,00%
Remboursement nouvel emprunt	0	153.650	12	12.804,16	#DIV/0!
Total des dépenses "ordinaires"	251.332	404.982		20.944,33	61,13%
Apport fonds de réserve	50.000	50.000	12	4.166,67	0,00%
TOTAL	301.332	454.982		25.111,00	50,99%

Pour rappel le montant du remboursement des emprunts est prélevé dans les charges.

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

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h07

Etabli le 12 septembre 2023

Luc Vandenplas

Le syndic

Monsieur de Bellefroid

Le secrétaire de séance

Monsieur Burstin

Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de mai 2024

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.



Association des copropriétaires de la résidence LA PELOUSE - Assemblée générale du 12/09/2023

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)

Nom	6.1.3	7.2	8.1.2	11.4.4	11.4.5
BACHELART Daniel	A				
CHOPRA	A				
CHOPRA-STERCKMANS Consorts	A				
COLLARD FRANCOIS		C	C	A	
EVERAERT Béatrice	A	C	C	A	
GILSON-STRASSER		C	C	A	
GONZALEZ-CASPI			C		
HAYEN Dominique	A				
LIBERATORE Laura	A				
PLUMET Indivision				A	A

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP LA PELOUSE
26-28-30 avenue du Derby
1050 - BRUXELLES
N° BCE : **850.128.784**

Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 27 Juin 2023
ORDRE DU JOUR

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

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

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

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres de Lamy par rapport aux prix des marchés actuels
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
5. Tarif pour les prestations complémentaires du syndic non couvertes par les honoraires et frais administratifs forfaitaires contractuels
6. Proposition Emprunt auprès de CRELAN
7. Assurance Atradius

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

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Le rapport se fera oralement à l'assemblée générale.

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

1 et 2

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant. Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

En date du **21/03/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **47,66 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **287 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **116,40 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **231 %**.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **10.225,23 €** et **107.095,10 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **117.320,33 €**.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

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

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

3

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	170 150.00	154 840.56	-15 309.44
Frais "propriétaires" svt l'usage	81 182.00	74 717.41	-6 464.59
TOTAL	251 332.00	229 557.97	-21 774.03
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-8.66%

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Intervention conciergerie sécurisation + volet	1 036.03
2-000-08	Honoraires architecte	11 596.64
	Contentieux rydberg suite AG	3 567.96
2-200	Placement ferme-porte hydraulique 30	854.19
TOTAL		17 054.82

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Placement caméras	18 480.04
	Acompte mise en conformité ascenseurs	37 381.73
TOTAL		55 861.77

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Ascenseurs**

Il reste encore un montant de 17.491,27 € selon la commande passée

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	137 914.02
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	50 000.16
Indemnités util.ascenseurs	300.00
Intérêt retard copropriétaires	196.36
Total des apports	50 496.52
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	55 861.77
Total des prélèvements sur l'exercice	55 861.77
Solde à la clôture de l'exercice	132 548.77

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

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

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

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

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

Délais :

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

Ce dossier est toujours en cours.

4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 31/03/2023 période du (01/04/2022 au 31/03/2023)

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

4

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats

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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Monsieur Burstin- Majorité absolue

6.1.2. Monsieur Louis de Bellefroid- Majorité absolue

6.1.3. Monsieur de Castro - Majorité absolue

6.1.4. Prénom Nom - Majorité absolue

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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Madame Everaert - Majorité absolue

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

Actuellement c'est le bureau SPRL Goffin qui en a la charge.

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

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **15.000 €**.

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

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.5.1. Approbation de l'actualisation du tarif de Lamy Belgium pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires – Majorité absolue

5

Ce point est inscrit à l'ordre du jour à l'initiative du syndic afin de se conformer à l'extrait de l'article 3.89 § 1^{er} qui stipule que :

« Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale. »

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 01/01/2014 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité.

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

6.5.3. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

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

7. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires – Ratification

Royal Derby :

7.1. Acceptation de la nomination de Maître Barnich afin de défendre les intérêts de la copropriété et si nécessaire d'initier une action à l'encontre de l'immobilière Marie-José – Majorité absolue

Cela concerne les travaux liés aussi bien aux allées carrossables, que pour les excavations entraînant des infiltrations dans les parkings.

7.2. Acceptation de la nomination de Maître Barnich pour une étude de faisabilité selon la résolution reprise ci-dessous – Majorité absolue

L'objectif est de vérifier la faisabilité de détricoter le royal Derby afin que chacun reste chez soi, et le reste serait des servitudes. C'est donc évaluer la possibilité de faire une scission du terrain entre Jockey -Pesage- Pelouse et le Garage afin de simplifier la prise de décision.

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

« Le point de vote 8.1.1 ci-dessous est lié aux travaux acceptés lors de l'assemblée générale du 17 mai 2022 relatifs à la réfection de la façade avant et des terrasses pour un montant de 1.233.742,08 € et accepté à la majorité des 2/3 »

8.1.1. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE49-0689-3087-4671

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur : - l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime, - la demande de primes, - les obligations qui en découlent, - le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

8.1.2. Accord de confier l'instruction du dossier de demande de primes à un chasseur de primes – Majorité absolue

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

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

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

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

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

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

8.3. Accord de confier l'instruction concernant le recalcul du terrain de l'ACP la pelouse en vue d'une ré-évaluation de la répartition des charges entre les différentes ACP du Royal Derby à l'expert géomètre Perdaens – Majorité absolue

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

10. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

10.1. AIRBNB location court-terme

Suite au vote lors de l'AG 2018, il est rappelé que ceci est formellement interdit.

10.2. Respect d'autrui

Pour le respect de chacun, il est rappelé qu'il est formellement interdit de jeter des mégots de cigarettes, des débris, des poils d'animaux, de secouer les poussières au-dessus du balcon. Nous vous demandons d'utiliser vos poubelles à cet effet.

10.3. Horaires des travaux

Suite au vote lors de l'AG 2018, il est rappelé ceci :

- **Résolution** : pas de travaux le samedi qui provoque des nuisances sonores.
- Autorisé du lundi au vendredi durant les heures prévues à savoir : 08h00 à 18h00, excepté le dimanche et les jours fériés.
- Les travaux envisagés doivent faire l'objet d'un avis à l'ensemble de la copropriété prévoyant la nature, la durée précise et avec obligation de prévenir le syndic.

10.4. Usage des balcons

Afin d'éviter des odeurs désagréables, il est rappelé que ceci est formellement interdit de faire des barbecues sur les balcons. Pour des raisons de sécurité les jardinières ne peuvent être en surplomb mais doivent être posées vers l'intérieur.

10.5. Rappel concernant les poubelles

Vraisemblablement un manque de respect subsiste que ce soit au niveau du tri qu'au niveau des dépôts clandestins. (en particulier les bouteilles en verre) Pour rappel, vous avez la possibilité par le biais de la commune de pouvoir enlever vos encombrants gratuitement en les contactant. Il s'agit de 2m3 GRATUIT 1X par trimestre par ménage, tél : 0800.85.150

11. Comptabilité du nouvel exercice**11.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif****Échéance - Rappels**

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

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

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

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

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

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

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

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

Sanctions

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

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

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

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

11.2. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

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

11.3. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 30 mai 2018, il y a un emprunt bancaire supplémentaire en cours, souscrit auprès BELFIUS, portant sur la mise à disposition d'un capital de 100.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,5 %, pour le financement de travaux en toiture, il reste aujourd'hui à rembourser 28.388,27 euros pour clôturer cet emprunt. Il est rappelé que le remboursement de cet emprunt se fait au travers des charges.

11.4. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale**11.4.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable**

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
251 332.00 €	5%	12 566.60 €	12 567 €

Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent		132 548.77
Apports	Dotation obligatoire	12 566.60 (*)
	Dotation complémentaire	37 433.40 (*)
	Apport capital emprunt bancaire	1 233 742.00 (*)
	Total des apports	1 283 742.00
Prélèvements	Décision antérieure Solde travaux ascenseurs	17 491.27
	Assurance Atradius	22 567.25 (*)
	Travaux façade avant et terrasses	1 233 742.00 (*)
	Honoraires Medori travaux 7%	86 343.00
	Honoraires Syndic suivi travaux 1.25%	15 419.00
	Total des prélèvements	1 375 562.52
	Solde théorique à la clôture du nouvel exercice	40 728.25

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

11.4.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 50.000 € afin de compenser le manque de trésorerie pour les travaux décidés lors de l'assemblée générale du 17 mai 2022.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

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

11.4.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

11.4.4. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par intégration dans le budget prévisionnel pour couvrir les frais « propriétaires » - Majorité absolue**11.4.5. Financement par recours à un appel de fonds spécial pour compléter – suivant les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale - l'insuffisance du fonds de réserve - Majorité absolue**

Le cas échéant, l'assemblée générale pourrait décider d'intégrer le montant de cet appel spécial dans les décomptes/provisions périodiques pour autant que le calendrier des travaux (et donc de leur paiement) le permette.

11.5. Révision emprunt bancaire : BELFIUS-CRELAN

Résumé :

Entre la décision de l'assemblée générale du 17 mai 2022 relative aux travaux de réfection de la façade avant, il a fallu attendre le permis avant de pouvoir contracter l'emprunt afin d'éviter le paiement de commissions de réservation.

Entre-temps le taux chez Belfius est passé de 2,50 % à 4,85 % avec des conditions totalement différentes.

C'est la raison pour laquelle exceptionnellement la quinzaine légale de l'assemblée générale a été déplacée afin de pouvoir faire appel à un autre acteur du secteur bancaire à savoir Crelan.

Belfius n'accorde pas un emprunt total, le taux est plus élevé (4,85 %), la durée de remboursement est plus longue (153 mois) et c'est soumis à la souscription d'une assurance auprès d'Atradius.

Crelan accorde un emprunt total, le taux est moins élevé (4,30%), la durée est moins longue (120 mois) et c'est soumis à la souscription d'une assurance auprès d'Atradius.

Attention que le taux proposé pourrait d'ici l'assemblée générale augmenter et c'est valable dans les 2 cas. Ceci est donc une estimation.

Détails :

Concernant Belfius :

Le comité des crédits a émis un avis de principe favorable pour la demande de crédit au nom de l'ACP RESIDENCE PELOUSE si ce n'est qu'ils refusent d'octroyer le montant total de l'emprunt décidé lors de l'assemblée du 17 mai 2022 à savoir un montant de 1.233.472 €.

Il propose de travailler sur l'option dont je reprends les principales modalités ci-dessous :

- Crédit d'investissement d'un montant maximum de 1.000.000 € sur une durée de 12 ans. Taux d'intérêt nominal fixe de 4,85% (taux valable jusqu'au 2/5/2023)

Il serait prévu une franchise en capital de 9 mois maximum en plus de la durée totale du crédit, donc le crédit porterait sur une durée de 153 mois.

moennant :

- a) Mise à disposition sur base de factures TVAC après extinction du délai de forclusion (à partir de la nouvelle AG de mai 23)
- b) PV nouvelle AG actant accord sur l'une ou l'autre des options en actant aussi une nouvelle fourchette de taux
- c) renouvellement du mandat de syndic lors de la prochaine AGO en mai 2023
- d) centralisation préalable de tous les comptes (avec distinction entre fonds de roulement et fonds de réserve) de l'ACP et de toutes les opérations sur des comptes BELFIUS
- e) permis d'urbanisme à fournir avant toute mise à disposition
- f) souscription d'un contrat d'assurances de couvertures de charges du crédit auprès d'ATRADIUS

Concernant Crelan :

Faisant suite à votre demande, nous vous informons que nous vous ouvrons un crédit de 1.233.742,00 EUR.

Ce crédit est soumis :

- aux clauses et conditions fixées dans la présente lettre d'ouverture de crédit et dans toute correspondance échangée entre nous et,
- aux dispositions du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) ci-joint que nous vous invitons à lire attentivement.

Condition avant paiement: la police d'assurance Atradius (couverture d'assurance charges d'emprunt de copropriété) dûment signée devra être transmise CRELAN, avant paiement.

• **Avance de 1.233.742,00 EUR (dossier n° 103-8917657-30)**

Cette avance vous est octroyée aux conditions particulières suivantes :

Destination de l'avance :

- Travaux de rénovation et/ou d'aménagements

Bien immobilier faisant l'objet de la destination : Immeuble de rapport résidentiel (>3 app) sis

Avenue du Derby 26 à 1050 IXELLES.

Taux d'intérêt :

Le taux s'élève à 4,30%/an.

Ce taux est garanti pour autant que la présente nous soit renvoyée, dûment paraphée à chacune des premières pages et signée à la dernière, endéans les 15 jours de sa date.

Le taux d'intérêt est fixe pour toute la durée du crédit.

Toute modification de la durée du crédit est interdite sauf accord exprès de la Banque et aux conditions qui seront fixées par elle dans cet accord.

Durée et mode de remboursement :

L'avance est remboursable par mensualités constantes et pour la première fois à une date d'échéance fixée un mois calendrier à dater de la fin du mois au cours duquel le premier prélèvement sur l'avance a été effectué.

Les 120 mensualités s'élèveront à 12.667,80 EUR chacune.

Chaque charge périodique comprend, ainsi qu'il résulte du tableau d'amortissement ci-annexé :

- un mois d'intérêts, calculés au taux ci-dessus, sur le capital dû au début de chaque mois;
- une somme destinée à l'amortissement progressif du capital avancé.

11.5.1. Financement par recours à un emprunt bancaire pour un montant de 1000.000 € - Majorité absolue 6

Recours à la souscription d'un emprunt bancaire d'un import de 1.233.742 €, auprès de la banque CRELAN, à taux fixe (fourchette entre 4.35% et 5.20%) et une franchise en capital de 9 mois maximum en plus de la durée totale du crédit, donc le crédit porterait sur une durée soit 153 mois. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

MONTANT A EMPRUNTER 1 233 742.00	
TAUX D'INTERET (*)	4.30%
DUREE EN ANNEES	10
TAUX MENSUEL	0.36%
DUREE EN MOIS	120
MENSUALITES	12 667.70
ANNUITE	152 012.36

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

Répartition mensuelle de : 152 012.36 €				entre les appartements : 9 815			
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
45	58.08	140	180.69				
80	103.25	145	187.14				
100	129.06	155	200.05				
110	141.97	160	206.50				
115	148.42	180	232.32				
120	154.88	200	258.13				
125	161.33	265	342.02				
130	167.78	300	387.19				
135	174.24						

11.5.2. Assurance de couvertures de charges du crédit auprès d'Atradius pour un montant de 22.567,25 € ttc en prime unique - Majorité absolue 7

11.6. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

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

11.6.1. Projection des appels de provisions périodiques

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

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	170 150	170 150	12	14 179	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	81 182	81 182	12	6 765.17	0.00%
Remboursement nouvel emprunt	0	152 012	12	12 667.70	#DIV/0!
Total des dépenses "ordinaires"	251 332	403 344		20 944.33	60.48%
Apport fonds de réserve	50 000	50 000	12	4 166.67	0.00%
TOTAL	301 332	453 344		25 111.00	50.45%

Pour rappel le montant du remboursement des emprunts est prélevé dans les charges.

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

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

Etabli le 8 Juin 2023

LUC VANDENPLAS
Gestionnaire
LAMY BELGIUM SA

Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois de mai 2024

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Sécurité : information sur la possibilité de faire tester l'étanchéité des conduites de gaz

Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera.

Les propriétaires qui disposent encore de taque de cuisson au gaz, doivent vérifier si leur flexible est conforme. Si cela n'est pas le cas, les propriétaires concernés devront le remplacer.

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

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

Information sur l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

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

Information sur l'ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)

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

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

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

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

Liste des contrats (Echéancier)

ANNEXE 1

LA PELOUSE

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
699	ASCENSEUR KONE BELGIUM	ENTRETIEN DE 6 ASCENSEURS + télépho 33930		01-01-01	10 ANS TRIMESTRIELLE	2022-12-21 ANNUELLE	12 489.00
1055	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Prime assurance PJ charges impayées 202	568385335	01-07-17	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-12-26 ANNUELLE	1 418.20
865	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance incendie & RC CC 2021	201.170.081	31-12-17	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-11-24 ANNUELLE	19 201.97
148	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	ACCIDENT DU TRAVAIL CONCIERGE	97272240	01-01-22	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-12-26	3 022.20
2318	CHAUFFAGE LA CHALEUR & L'EAU	ENTRETIEN	3-G/2018/8431/0-BS	18-01-19	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-12-19 ANNUELLE	1 900.58
1500	CHAUFFAGE PUMPTech	2POMPES 2X/AN		01-01-17	ANNUELLE MENSUELLE	2022-11-28 6 MOIS	604.20
355	CONTRÔLE O.C.B.	CONTROLES PERIODIQUES DE 6 ASCEN	OA/96/73/984	01-01-97	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-10-28 6 MOIS	1 588.06
956	CONTRÔLE SGS-SBE WAASLANDHAVENSLUIS THV	CONTROLE BT	119520	01-01-13	MENSUELLE	2019-04-16 ?	248.05
184	CURAGE CURNET	CURAGE COMPLET DU CIRCUIT D'EGOU		01-01-96	ANNUELLE MENSUELLE	2023-05-09 TRIMESTRIELLE	1 187.20
2423	DETECTION ALERTIS SA	Detection gaz	offree P190146	01-01-80	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-04-25 ANNUELLE	304.47
718	JARDIN STEPHANANDRA	46,94% DU CONTRAT DE L'ENSEMBLE		01-03-04	ANNUELLE MENSUELLE	2023-03-08 TRIMESTRIELLE	6 609.88
2685	PREVENTION SECURITY 4 ALL	MAINTENANCE CAMERAS		16-08-22	ANNUELLE 1 MOIS	2022-08-16 ANNUELLE	238.50
966	PREVENTION SICLI	LOC.:17 AQUA 6M3/ 4AQUA MAX 6/3CO2	759/69-AL/FF/GY	01-01-05	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-10-25 ANNUELLE	810.49
596	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	425 CALOS-69 CPTEURS EF + 69 CPTEU	CODE 3435	01-01-80	ANNUELLE MENSUELLE	2023-04-19 ANNUELLE	4 355.98
439	TRAITEMENT EAU EURODYNAMICS	ENTRET.ADOUCISSEUR + POMPE DOSE	CL.40949	01-07-99	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-02-10 6 MOIS	345.00



Lamy Belgium - Electricité		Conditions du contrat-cadre Lamy Belgium chez Luminus Formule Fixe - Jusqu'au 01/01/2024							Conditions de marché actuelles Fiche tarifaire variable professionnelle du mois de Avril 2023 Simulé sur la moyenne Belpex de 2022						
EAN	Site	Conso totale [MWh]	Conso Mono [MWh]	Conso HP [MWh]	Conso HC [MWh]	Fixe [€/an]	Mono [€/MWh]	HP [€/MWh]	HC [€/MWh]	Budget/an [€]	Fixe [€/an]	Mono [€/MWh]	HP [€/MWh]	HC [€/MWh]	Budget/an [€]
541448920703671175	ACP Pelouse	4,62	0,00	2,33	2,29	0,00	0,00	57,63	35,23	214,95 €	53,35	0,00	339,32	261,51	1.442,83 €
541448920703671182	ACP Pelouse	4,84	0,00	2,44	2,40	0,00	0,00	57,63	35,23	225,17 €	53,35	0,00	339,32	261,51	1.508,93 €
541448920703671199	ACP Pelouse	5,25	0,00	2,76	2,49	0,00	0,00	57,63	35,23	246,78 €	53,35	0,00	339,32	261,51	1.641,04 €
541448920703671205	ACP Pelouse	23,15	0,00	10,02	13,13	0,00	0,00	57,63	35,23	1.040,02 €	53,35	0,00	339,32	261,51	6.887,01 €
541448920703671458	ACP Pelouse	1,60	1,60	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	76,59 €	53,35	309,74	0,00	0,00	549,94 €
Total annuel		39,46	1,60	17,55	20,31	Prix moyen [€/MWh]				1.803,52 €	Total annuel				12.028,75 €
						Prix moyen [€/MWh]				45,71 €	Economie annuelle [€/an]				304,83 €
															-10.225,23 €

Lamy Belgium - Gaz		Conditions du contrat-cadre Lamy Belgium chez Luminus Formule fixe - Jusqu'au 01/01/2024							Conditions de marché actuelles Fiche tarifaire variable professionnelle du mois de Avril 2023 Simulé sur la moyenne TTF103 de 2022						
EAN	Site	Volume [MWh]	Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel (€)	Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel (€)	Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel (€)	Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel (€)	Redevance [€/an]
541448965000832232	ACP Pelouse	784,24	0,00	19,96	15.653,43 €	0,00	19,96	15.653,43 €	38,50	156,47	122.748,53 €	38,50	156,47	122.748,53 €	38,50
Total annuel		784	Total annuel		15.653,43 €	Total annuel		15.653,43 €	Total annuel		122.748,53 €	Total annuel		122.748,53 €	Total annuel
				Prix [€/MWh]		Prix [€/MWh]		19,96 €	Prix [€/MWh]		156,52 €	Prix [€/MWh]		156,52 €	Prix [€/MWh]
															Economie annuelle [€/an]
															-107.095,10 €

Les frais de réseau et de distribution ainsi que les taxes sont à ajouter à ces tarifs. En effet, nous ne les incluons pas dans nos analyses car ceux-ci sont invariables d'un fournisseur à l'autre. Nous prenons volontairement le parti de les exclure pour mettre en évidence la part négociable de la facture finale du client

ACP La Pelouse : comparatif des charges et budget du nouvel exercice

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé				Réalisé		Budget	
		2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2022/2023	2022/2023	Budget 2023/2024
100000	Frais de conciergerie	28 431.67	26 667.20	33 148.68	33 359.88	34 000.00	33 549.65	34 000.00	34 000.00
110000	Frais courants	6 211.62	10 735.31	10 320.02	7 669.77	10 000.00	9 225.49	10 000.00	10 000.00
120000	Frais ascenseurs	14 232.98	16 616.04	16 380.67	16 010.97	16 100.00	17 713.78	16 100.00	16 100.00
130000	Frais de gestion	22 507.50	22 942.50	23 231.16	23 771.82	24 100.00	25 417.08	24 100.00	24 100.00
150000	Frais de jardin	5 834.79	6 018.54	5 987.58	6 131.45	6 000.00	6 353.77	6 000.00	6 000.00
160000	Frais de chauffage et eau svt consommation	75 016.59	70 775.18	73 190.68	75 428.36	75 450.00	59 596.50	75 450.00	75 450.00
165000	Provision décompte chauffage exercice suivant	8 802.99	6 670.60	8 149.68	4 134.88	4 500.00	2 984.29	4 500.00	4 500.00
1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES		161 038.14	160 425.37	170 408.47	166 507.13	170 150.00	154 840.56	170 150.00	
200001	Frais et travaux divers	11 106.39	13 429.73	10 567.09	9 899.36	14 000.00	1 333.14	10 000.00	10 000.00
	Remboursements emprunt ascens et toiture	17 656.08	39 064.90	42 582.36	38 168.37	42 582.00	24 926.28	35 000.00	35 000.00
200003	Frais et intérêts bancaires	84.00	532.00	110.80	292.09	600.00	245.66	750.00	750.00
200004	Fournitures et stocks divers	505.48	-400.00	68.14	-200.00		1 398.76	1 000.00	1 000.00
200005	Travaux jardin		1 518.55	0.00	0.00		0.00		
200007	Assurance : police et franchises	20 253.58	22 469.87	24 522.07	27 466.10	22 500.00	26 704.69	23 000.00	23 000.00
200008	Honoraires divers	1 380.51	6 527.50	1 659.10	5 362.62	1 500.00	19 254.69	11 432.00	11 432.00
200009	Enveloppe budgét.approuvée par l'AG						0.00		
220000	Travaux ascenseurs	2 662.56	2 015.28	0.00	0.00		854.19		
260000	Travaux chauffage			5 526.70	928.56		0.00		
2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES		53 648.60	85 157.83	85 036.26	81 917.10	81 182.00	74 717.41	81 182.00	
TOTAL DES DEPENSES COURANTES		214 686.74	245 583.20	255 444.73	248 424.23	251 332.00	229 557.97	251 332.00	
300000	Travaux financés par le fds de réserve	106 699.93	21 892.05	122 673.73	-34 236.98	Svt AG	55 861.08	Svt AG	Svt AG
340000	Travaux garage svt décision AG	0.00	0.00	0.00	0.00	Svt AG	0.00	Svt AG	Svt AG
360000	Travaux chauffage svt décision AG	0.00	0.00	0.00	0.00	Svt AG	0.00	Svt AG	Svt AG
3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES		321 386.67	267 475.25	378 118.46	214 187.25	251 332.00	285 419.05	251 332.00	
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES		321 386.67	267 475.25	378 118.46	214 187.25	251 332.00	285 419.05	251 332.00	
	Quantité combustible consommée	97 476	94 983	94 947	95 152		72 805		
	Coût du combustible consommé	43 064	34 773	37 415	36 539		25 701		
Prix moyen du combustible sur la période		0.44	0.37	0.39	0.38		0.35		

ACP LA PELOUSE
RAPPORT D'AUDIT DES
COMPTES AU 31 MARS 2023

Je soussigné Frédéric Meys Expert agréé A.B.E.X. n° 1229, représentant la SRL Jean-Pierre GOFFIN, Expert-Comptable agréé I.T.A.A. n° 50.537.000, dont les bureaux sont établis à 1060 Saint-Gilles, n° 49 chaussée de Charleroi, ai été consulté et mandaté par la copropriété ACP La Pelouse, Avenue du Derby, n° 26-28-30 à 1150 Bruxelles, afin d'effectuer un audit des comptes de cette copropriété dont la situation comptable est arrêtée le 31 mars 2023.

1. Préambule :

La mission couvre la période du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2023.

J'ai eu l'occasion de rencontrer Madame Kate DOGNIES, le mardi 25 avril 2023 afin de faire l'audit de de la copropriété.

Afin de mener à bien ma mission, les éléments suivants m'ont été transmis :

- Le Bilan et compte de résultat au 31-03-2023
- Le décompte des charges du 01/04/2022 au 31/03/2023
- Le journal des achats (FTA)
- Le journal des notes de crédits (NCA)
- Le journal des opérations diverses (OPD)
- La balance propriétaires fonds de roulement / fonds de réserve au 31/03/2023
- Balance fournisseurs avec solde ouvert au 31/03/2023
- L'historique des comptes généraux pour le compte 444000
- L'historique des comptes généraux pour le compte 490000
- L'historique des comptes généraux pour le compte 414400
- L'historique des comptes généraux pour le compte 499900

L'ensemble de ces pièces est contenu dans notre dossier d'audit et peut suivant une demande être transmis.

2. Vérification du bilan :

J'ai procédé au contrôle des comptes du bilan afin de vérifier si l'actif est bien égal au passif.

Celui-ci représente la situation de la copropriété à une date donnée, ici, il s'agit du 31 mars 2023.

Le total de chacune des colonnes donc l'actif et le passif, doit être strictement égal à la fin de l'exercice comptable.

Dans l'hypothèse où ce ne serait pas le cas, cela signifie que le bilan n'est pas correct et que le compte n'est pas définitivement clôturé.

Voici ce que je retrouve :

Actif :	227.647,32
Passif :	227.647,32

Je confirme que les montants sont bien identiques, tout est correct à ce niveau.

3. Vérification des factures d'achats:

J'ai contrôlé le journal des achats FTA numéroté de 23001 à 23251.

Afin de vérifier l'exactitude des imputations, j'ai procédé à une sélection aléatoire des factures et scindé le travail en deux catégories.

Dans la première catégorie on retrouve les « petits » montants inférieurs à 1.000,00€ et dans la deuxième catégorie, les autres montants plus conséquents.

1ere catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Désignation	Montant	Commentaire
FTA 23003	Lamy	Honoraire	338,10	Gestion syndic
FTA 23024	Jean Crab	Assurance	228,11	Assurance accidents du travail
FTA 23050	Luminus	Electricité	112,00	Electricité ascenseur
FTA 23072	Kone	Frais privatifs	240,34	Recherche de pannes
FTA 23112	Airsoft	Frais divers	90,00	Traitement guêpes
FTA 23139	Sicli	Entretien	810,49	Protection incendies
FTA 23188	Maison de Tous	Autres frais	150,00	Location d'un local
FTA 23202	Wood Harmony	Entretien	143,10	Réparation volet conciergerie

2e catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Désignation	Montant	Commentaire
FTA 23025	Caloribel	Factures à recevoir	3.783,86	Relevé des unités
FTA 23056	Medori	Honoraires	1.169,80	Solde étude architectes
FTA 23063	Sécurité 4 all	Fond de réserve	7.392,02	Acompte système de surveillance
FTA 23080	Vivaqua	Factures à recevoir	10.642,18	Eau exercice précédant
FTA 23126	Kone	Fond de réserve	10.307,64	Ascenseur
FTA 23172	Jean Crab	Assurance	19.201,97	Assurance incendie
FTA 23245	Luminus	Gaz	2.811,79	Gaz

Commentaires :

Vérification des sociétés de bâtiment et sous-traitance

Comme chaque année, je félicite l'équipe Nexity pour son professionnalisme.

On retrouve toujours que les recherches ont bien été effectuées pour les entreprises dans le bâtiment, ainsi que les échanges de mails et justificatifs.

Chaque justificatif joint à une facture apporte une confirmation que celle-ci reflète bien que le travail a dû être effectué et par conséquent, que les charges sont bien en adéquation avec la comptabilité et la gestion de votre patrimoine.

Les recherches ont également toujours bien été effectuées pour les entreprises du bâtiment sous-traitance. Cette enquête permet de vérifier si l'entrepreneur est en ordre auprès de l'administration, à savoir au niveau de l'ONSS et du précompte.

La retenue envers l'ONSS s'élève à 35% et la retenue envers le SPF s'élève à 15% des montants hors TVA.

Je me répète mais il s'agit d'un point très important qui n'est pas toujours respecté et qui peut s'avérer onéreux.

Attestation 6% pour travaux bâtiments

Dans les travaux de rénovation de bâtiment, il est possible de bénéficier du taux tva réduit de 6% lorsqu'on remplit les points suivants :

- L'habitation doit avoir au moins 10 ans d'ancienneté
- L'habitation est utilisée exclusivement pour des logements privés
- Les travaux exécutés (transformation, rénovation, réhabilitation, amélioration, réparation ou entretien, à l'exclusion du nettoyage) sont facturés directement à vous, le « consommateur final » (à savoir le propriétaire, l'usufruitier, le locataire...).

Lorsque les conditions sont remplies, une attestation devait-être remplie afin de pouvoir bénéficier du taux de TVA à 6%.

Après vérification de quelques factures, je confirme que je retrouve bien cette attestation en annexe de la facture.

Petite nouveauté, à partir de 2022, la condition formelle de l'attestation disparaît et est par une mention sur la facture émise par l'entrepreneur.

Celle-ci décharge l'entrepreneur de toute responsabilité, sauf si le maître d'ouvrage l'informe dans un délai d'un mois que le taux de 6 % ne peut être appliqué. Le régime modifié fait donc porter à l'acheteur la charge de démontrer que le taux de TVA correct a été appliqué.

Un régime transitoire était d'application jusqu'au 30 juin 2022, période pendant laquelle, il est encore possible de travailler avec l'attestation.

Sinistres

Un compte est créé par sinistre afin de pouvoir provisionner les travaux à venir. Ceux-ci sont repris à l'actif du bilan entre les comptes 4953663 & 4954611.

Facture assurance incendie

Le plus gros poste concerne la facture pour l'assurance incendie de l'immeuble. Cette assurance est obligatoire afin de couvrir les dommages liés au bâtiment.

Autres remarques

Après vérification et comparaison entre les factures et leurs imputations sélectionnées aléatoirement, je confirme que celles-ci représentent bien des charges nécessaires relatives à la gestion de l'immeuble.

4. Vérification des charges salariales

J'ai vérifié le détail des comptes 620000 « rémunérations nettes » pour 14.280,34 €, 621000 « ONSS et le précompte » pour 13.822,99 € et 623000 « autres frais de personnel » pour 1.875,50 €.

Ceux-ci sont bien conforme à la comptabilité et apparaissent bien au compte de résultat.

5. Vérification des comptes en banques

Comptes ouverts :

- Compte à vue **Belfius BE49 0689 3087 4671**

Solde au 01/04/2022 de 6.928,32 €

Solde au 31/03/2023 de 12.427,19 €

- Compte à vue **Crelan BE88 1030 1943 6141**

Solde au 01/04/2022 de 78.583,42 €

Solde au 31/03/2023 de 58.474,00 €

- Livret **Crélan BE97 1043 4818 1749**

Solde au 01/04/2022 de 76.514,40 €

Solde au 31/03/2023 de 119.548,49 €

Après vérification, je confirme que les soldes au 31/03/2023 des extraits de banque correspondent bien au même solde que nous retrouvons dans les comptes 550000 et 551000 du bilan.

6. Situation des crédits

A lecture du bilan, je retrouve deux crédits à long terme pour la rénovation de la toiture dans les comptes 173300 & 173400.

La distinction a bien été effectuée entre le court terme et le long terme étant donné que je retrouve la partie à court terme dans les comptes 423300 & 423400.

Il n'y a d'autre crédit échéant dans l'année.

Je confirme également que l'affectation au fonds de réserve a bien été effectuée de manière détaillée. Par exemple, je peux distinguer les différents blocs auxquels cela correspond ce qui nous donne une plus belle image de la situation.

7. Balance des fournisseurs

Dans la balance finale je constate des soldes ouverts au 31 mars 2023 pour un montant de 6.538,60 €.

Je confirme que ce montant correspond bien au compte 440000 Fournisseurs du bilan et c'est tout à fait normal qu'il apparaisse dans le bilan.

En effet, ceci concerne des factures émises en mars 2023 mais pour lequel le paiement a été effectué en avril 2023.

Je retrouve d'ailleurs presque une partie des fournisseurs qui sont soldés après la date Du 31 mars 2023.

8. Balance des propriétaires

Dans la balance finale je constate des soldes ouverts au 31 mars 2023 pour un montant De - 3.796,39 € au niveau du fond de roulement et 1.769,45 € au niveau du fond de réserve.

Je confirme que ces montants correspondent bien au compte 410000 Copropriétaires fond de réserve et au compte 410100 Copropriétaires fond de roulement du bilan, ce qui est tout à fait normal.

Je me suis penché sur le détail du solde de chaque propriétaire pour lequel la plupart doivent un montant moindre et qui est certainement soldé en 2023.

EN CONCLUSION

Concernant la comptabilité en général, et selon les nouvelles normes imposées aux gérances d'immeubles, je n'ai relevé aucune lacune comptable.

Je pense que Nexty a effectué un travail reflétant la réalité d'une tenue de comptabilité conforme.

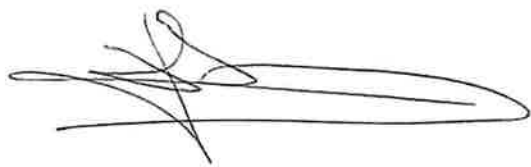
J'ai effectué un contrôle limité de cette situation. On entend par contrôle limité, un contrôle approprié de telle manière que le risque d'émettre une conclusion erronée, sur l'état comptable, soit ramené à un niveau acceptable. En conséquence, les travaux ont été orientés vers l'identification des surévaluations éventuelles des rubriques de l'actif, ainsi que des sous-évaluations des provisions pour risques et charges et des dettes. Il n'a pas couvert tous les aspects qui seraient nécessaires dans le cadre de l'attestation de l'image fidèle des comptes annuels.

Dans le cadre de cette mission, il a été répondu à mes questions et tous les éléments nécessaires au bon déroulement des travaux ont été fournis.

Je ne relève donc pas d'obstacle à l'approbation des comptes.

Ainsi rédigé, daté et signé,

A Saint-Gilles, le 25 avril 2023

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.

Frédéric MEYS, représentant,

La srl Jean-Pierre GOFFIN

Auditeur des comptes

En date du 25/04/2023, nous avons vérifié les comptes de l'exercice comptable du 01/04/2022 au 31/03/2023 de la copropriété « La Pelouse », 26-28-30 avenue du Derby à 1050 Bruxelles.

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

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

Fait à Uccle, le 01/05 2023

Madame Everaert

B. Everaert

Tarif pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires

Etabli sur base de l'index des prix à la consommation du mois de décembre 2022

Les honoraires et, le cas échéant, les frais administratifs, sont calculés séparément et sont facturés suivant détails du présent tarif.
Celui-ci tient compte de l'importance des services rendus, du travail qu'ils entraînent et des responsabilités qui en découlent.
Le tarif de référence est à tout moment disponible sur simple demande.

(La répartition de ces frais au sein de l'ACP peut différer de notre base de calcul, en fonction du règlement de copropriété ou par décision de l'AG)

Eventuelles prestations complémentaires "COMMUNES" (hors frais d'envoi : cfr. tarif ci-dessous)

1) Assemblée générale :

Première séance de l'assemblée générale ordinaire

La première séance de l'assemblée générale ordinaire est couverte par les honoraires et les frais administratifs forfaitaires à l'exception :

(1) : du supplément des frais postaux par rapport au tarif ordinaire non prior Belgique < à 50 gr.

(2) : du coût des photocopies supplémentaires, c'est-à-dire des annexes relatives aux points inscrits à l'ordre du jour

La convocation, la procuration, l'ordre du jour, la lettre de diffusion du PV et le PV étant couverts par les frais administratifs contractuels

Seconde séance de l'assemblée générale ordinaire convoquée pour insuffisance de quorum à la première réunion

Procès-verbal de carence, nouvelle convocation et registre de présences

122.35 €

forfait

Prestations et frais administratifs couvrant l'envoi de la nouvelle convocation

2.04 €

/propriétaire

Prestations du gestionnaire (1), de l'assistante (2), frais administratifs et postaux

cfr. tarif ci-dessous

(1) : prestations nécessaires à la préparation de la seconde séance et à la tenue de celle-ci

(2) : prestations nécessaires à la préparation de la seconde séance (PV de carence /nouvelle convocation)

Assemblée générale extraordinaire : première et seconde séance

Convocation, affichage à l'immeuble, registre de présences et mise à jour du registre légal

169.93 €

forfait

Prestations et frais administratifs couvrant l'envoi de la convocation et la diffusion du procès-verbal

4.08 €

/propriétaire

Prestations du gestionnaire, de l'assistante, frais administratifs et postaux

cfr. tarif ci-dessous

Prise de décision par écrit

Consultation, rédaction du procès-verbal et mise à jour du registre légal

122.35 €

forfait

Prestations et frais administratifs couvrant l'envoi de la consultation et la diffusion du procès-verbal

2.04 €

/propriétaire

2) Conseil de copropriété

Rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission

Dactylographie

10.88 €

/la page

Prestations et frais administratifs couvrant la diffusion du rapport hors convocation AG

2.04 €

/propriétaire

3) Gestion des dossiers sinistres "assurance"

Ouverture du dossier et suivi par sinistre sauf indemnisation différente prévue par la police d'assurance (*)

297.36 €

forfait

(*) forfait qui peut être pris en charge par la compagnie ou le courtier d'assurances suivant les accords négociés par le syndic.

En cas de sinistre très important, des honoraires plus importants peuvent être facturés suivant accord de la compagnie d'assurances.

4) Personnel - Ressources humaines

Engagement de personnel (sélection, visites, présentation au conseil de copropriété, contrat, suivi secrét. social)

409.99 €

forfait

Régularisation d'un contrat de travail (mise en conformité à la législation)

169.93 €

forfait

Contrat de remplacement ou avenant au contrat de travail

67.97 €

forfait

Contrôle inspection lois sociales - Prestations

81.56 €

/heure

5) Prestations définies

Réencodage de la comptabilité pour une période antérieure à la prise de mandat

15 % du montant des honoraires & frais administratifs contractuels durant la période visée

Réouverture de la comptabilité en cas de non-conformité à la bonne pratique

selon tarif horaire

Recherche de lot(s) privatif(s) "fantôme(s)" - Demande et analyse des titres de propriété

selon tarif horaire

Instruction d'un doss. permis d'environnement, d'urbanisme, audit énergétique (autre le recours à un expert)

selon tarif horaire

L'Instruction d'un dossier de souscription d'un emprunt bancaire ou demande de prime

207.72 €

forfait

Gestion des contentieux de la copropriété autres que les recouvrements de créances

selon tarif horaire

Réunion de conciliation devant le Juge de paix

selon tarif horaire

Information sur les actions judiciaires intentées par ou contre la copropriété

2.04 €

/propriétaire

Bâtiment neuf : interventions éventuelles, conseils et/ou présences lors des procédures de réception

selon tarif horaire

Bâtiment neuf : demande de modification des statuts initiaux par les parties qui les ont signés

selon tarif horaire

Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur

413.08 €

hors frais d'envoi

Etablissement de la partie obligatoire du règlement d'ordre intérieur

590.10 €

hors frais d'envoi

Participation à la rédaction d'un acte de base modificatif

207.72 €

forfait

Représentation de la copropriété à tout acte authentique

selon tarif horaire

Prestations consécutives à l'entrée en vigueur de nouveaux textes légaux

selon tarif horaire

Gestion d'une conciergerie mise en location (mission de gestion privative)

54.35 €

TVAC par mois

Formalités d'inscription du syndic à la BCE (hors coût du guichet d'entreprises)

61.17 €

forfait

Optimisation de l'infrastructure de l'immeuble

selon tarif horaire

Mise à jour du règlement d'ordre intérieur : décision AG ou nouvelle obligation légale

59.01 €

hors frais d'envoi

Site internet : création et mise en ligne du site

compris dans notre offre

Site internet : abonnement annuel

compris dans notre offre

Frais de traduction de documents généraux (convocation et procès-verbaux d'assemblée générale, règlements, ...)

suivant facture traducteur

Gros travaux : à soumettre à l'approbation de l'AG invitée à se prononcer sur la commande des travaux

Couvre les appels d'offres, le comparatif de celles-ci, les réunions préparatoires, de suivi chantier et de réceptions

Sans intervention d'un conseiller technique (architecte - expert - ingénieur -)

2.50%

du budget HTVA

Avec intervention d'un conseiller technique (architecte - expert - ingénieur -)

1.25%

du budget HTVA

Ou suivant la nature des travaux projetés

honoraires forfaitaires

Tranches de facturation : 30% à la commande - 30% début de chantier - 30% réception provisoire - 10% décompte final.

6) Prestations non spécifiquement définies

Il s'agit de toutes les prestations qui répondent à la définition des prestations contractuelles complémentaires tel que reprise à l'article 3 des conditions générales du contrat de syndic.

Tarif pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires

Etabli sur base de l'index des prix à la consommation du mois de décembre 2022

Prestations complémentaires "PRIVATIVES" (hors frais d'envoi : cfr. tarif ci-dessous)			
1) Assemblée générale			
Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour			
Consultation du dossier sur rendez-vous préalable, avec éventuelle prise de copie.	selon tarif horaire et frais ci-dessous		
2) Gestion des dossiers de recouvrement (à charge de la partie défaillante)			
Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €	forfait	
Rappel ultérieur par pli recommandé	37.76 €	forfait	
Mise en demeure (via notre service juridique)	62.93 €	forfait	
Ouverture d'un dossier contentieux : forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €	forfait	
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriétaire grevée d'un droit d'usufruit	selon tarif horaire		
3) Cession du droit de propriété d'un lot (à charge du copropriétaire cédant)			
Dossier à constituer dans le cadre de la "perspective" de la cession du droit de propriété			
Réponse par dossier communiqué - Lot principal (appartement - bureau - commerce)	156.33 €	forfait	
Réponse par dossier communiqué - Lot secondaire (parking - cave - chambre de bonne - réserve)	78.17 €	forfait	
Dossier à constituer dans le cadre de la "cession" du droit de propriété			
Réponse au notaire pour un lot principal (appartement - commerce - bureau)	122.35 €	forfait	
Réponse au notaire pour un lot secondaire (parking - cave - chambre de bonne - réserve)	61.17 €	forfait	
Réponse conjointe au notaire dossier "perspective" et dossier "cession" - Lot principal	278.68 €	forfait	
Réponse conjointe au notaire dossier "perspective" et dossier "cession" - Lot secondaire	139.34 €	forfait	
Répartition des charges pour un lot principal (50/50 entre acheteur et vendeur)	106.60 €	forfait	
Répartition des charges pour un lot secondaire (50/50 entre acheteur et vendeur)	53.30 €	forfait	
Instruction d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution	207.72 €	forfait	
Copie d'un acte de base	66.91 €	forfait	
Obligations légales consécutives à l'article 3.93 § 5 1° - Prestations	cfr. tarif ci-dessous		
Majoration par réponse communiquée dans un délai ramené à moins d'une semaine	+ 50 % du tarif normal		
Actualisation des informations dans un délai entre 3 et 6 mois à dater de la première demande	50 % du tarif normal		
Actualisation des informations après un délai de 6 mois à dater de la première demande	75 % du tarif normal		
4) Prestations forfaitaires définies			
Attestation fiscale (déduction d'impôts-intérêts) : demande individuelle	6.80 €	/attestation	
Attestation fiscale (déduction d'impôts-intérêts) : envoi collectif	2.72 €	/attestation	
Transmission de la liste légale des copropriétaires visée à l'article 3.89 § 5 14°	3.40 €	/liste	
Transmission d'une copie de document via @mail	6.80 €	/demande	
par courrier ordinaire	11.55 €	/demande	

Prestations horaires - Frais administratifs - Frais d'envoi - Dispatching				
	Entre 8 et 18 heures	Entre 18 et 22 heures	Nuit, week-end et jours fériés	
Prestations gestionnaire	81.56 €	122.35 €	163.13 €	/heure entamée
Prestations assistante & comptable	61.17 €			/heure entamée
Frais administratifs	Photocopie noir et blanc		0.20 €	/page
	Photocopie couleur		0.39 €	/page
	Petite enveloppe :		0.20 €	/enveloppe
	Grande enveloppe :		0.33 €	/enveloppe
Frais d'envoi	Lettre recommandée :	Tarif postal majoré de :	2.80 €	/envoi
	Lettre ordinaire :			selon tarif postal
	Lettre électronique :			gratuit
Paiements manuels (chèques ou virements)			2.72 €	/paiement
Frais de traduction de documents généraux (convocation et procès-verbaux d'assemblée générale, règlements, ...)				suivant facture traducteur
Recours au service de dispatching de garde (porté en compte de l'appelant en cas d'appel à caractère privatif)			32.36 €	forfait

Contact :

Agence : AGENCE FINA VERT
Tel. : ++32 (67) 21.80.24

ACP RESIDENCE LA PELOUSE
Avenue du Derby 26
1050 BRUXELLES
BELGIQUE

votre lettre du

vos références

nos références
Convention : 103-8917656-29
Exécution Crédits Professionnels

05/06/2023

Madame, Monsieur,

Faisant suite à votre demande, nous vous informons que nous vous ouvrons un crédit de 1.233.742,00 EUR.

Ce crédit est soumis :

- aux clauses et conditions fixées dans la présente lettre d'ouverture de crédit et dans toute correspondance échangée entre nous et,
- aux dispositions du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) ci-joint que nous vous invitons à lire attentivement.

Condition avant paiement: la police d'assurance Atradius (couverture d'assurance charges d'emprunt de copropriété) dûment signée devra être transmise CRELAN, avant paiement.

Dès signature de la présente offre de crédit et du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) y annexé, nous mettrons à votre disposition 1 avance(s), ci-après dénommées "les avances", même s'il n'y en a que une.

Les avances

- sont soumises aux clauses et conditions fixées dans la présente lettre et dans toute correspondance échangée entre nous,
- sont soumises, pour autant qu'il n'y soit pas dérogé, aux dispositions du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) joint à cet acte.

Dès que tous les intervenants auront signé la présente offre et les documents s'y rapportant, ainsi que le Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) pour acceptation, et que les garanties éventuellement exigées auront été constituées, nous mettrons à votre disposition les avances aux conditions énoncées ci-dessous.

• Avance de 1.233.742,00 EUR (dossier n° 103-8917657-30)

Cette avance vous est octroyée aux conditions particulières suivantes :

Destination de l'avance :

- Travaux de rénovation et/ou d'aménagements
Bien immobilier faisant l'objet de la destination : Immeuble de rapport résidentiel (>3 app) sis Avenue du Derby 26 à 1050 IXELLES.

Taux d'intérêt :

Le taux s'élève à 4,30%/an.

Ce taux est garanti pour autant que la présente nous soit renvoyée, dûment paraphée à chacune des premières pages et signée à la dernière, endéans les 15 jours de sa date.

Le taux d'intérêt est fixe pour toute la durée du crédit.

Toute modification de la durée du crédit est interdite sauf accord exprès de la Banque et aux conditions qui seront fixées par elle dans cet accord.

Durée et mode de remboursement :

L'avance est remboursable par mensualités constantes et pour la première fois à une date d'échéance fixée un mois calendrier à dater de la fin du mois au cours duquel le premier prélèvement sur l'avance a été effectué.

Les 120 mensualités s'élèveront à 12.667,80 EUR chacune.

Chaque charge périodique comprend, ainsi qu'il résulte du tableau d'amortissement ci-annexé :

- un mois d'intérêts, calculés au taux ci-dessus, sur le capital dû au début de chaque mois;
- une somme destinée à l'amortissement progressif du capital avancé.

Le montant de la première charge périodique comprendra le montant du capital amorti augmenté des intérêts courus depuis le jour du prélèvement de la totalité ou d'une partie de l'avance.

Si une franchise temporaire de remboursement est accordée, les intérêts sur les montants prélevés seront réclamés mensuellement en attendant l'exigibilité de la première charge périodique, et pour la première fois à une date d'échéance fixée un mois calendrier à dater de la fin du mois au cours duquel le premier prélèvement sur l'avance a été effectué.

A défaut de paiement à l'échéance :

- d'une fraction d'intérêts, il est dû un supplément d'intérêts de 0,50 % l'an, calculé sur le montant du capital qui a servi de base au calcul des intérêts de la période concernée et ce, pour une durée équivalente à la période d'intérêts concernée ;
- d'une fraction d'amortissement de capital, celle-ci est productive d'intérêts de retard calculés au taux de l'avance majoré de 0,50% l'an, et ce depuis la date de l'échéance non payée jusqu'au quinzième ou dernier jour du mois qui suit la date de paiement de ladite échéance.

Remboursement anticipé :

Par dérogation à l'article 22 du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (édition 02/02), le capital peut toujours être remboursé avant le terme convenu en tout ou en partie. Vous êtes tenu dans ce cas de nous faire parvenir un écrit nous précisant votre intention 10 jours ouvrables au moins avant le remboursement anticipé. A moins qu'il n'en ait été convenu autrement, un remboursement anticipé partiel modifie le montant des échéances mais pas la durée initiale du programme d'échéances. Le cas échéant, vous recevrez un nouveau plan de remboursement. Sauf dérogation expresse dans le contrat, une indemnité de emploi est due pour couvrir la perte subie par la Banque, quelle que soit la cause du remboursement anticipé et qu'il soit volontaire ou forcé. Tout accord modifiant le contrat de crédit de manière substantielle (changement du taux, de finalité, du programme de remboursement, des personne(s) engagée(s), diminution de garantie(s) etc.) peut donner lieu au paiement d'une indemnité selon les mêmes principes

A. Montant de l'indemnité de emploi

L'indemnité s'élève à une somme égale à six mois d'intérêts calculés au taux contractuel du moment sur le montant du capital remboursé anticipativement.

B. Dérogations

Par dérogation à ce qui est prévu ci-dessus

- sauf pendant les 5 premières années du crédit et sous réserve de la réception de l'écrit nous précisant votre intention comme prévu plus haut, aucune indemnité de remploi n'est due en cas de remboursement anticipé effectué entre le jour convenu pour la révision contractuelle du taux et le dernier jour du mois calendrier suivant l'envoi par la Banque d'une lettre vous informant du taux d'intérêt concerné afférent à la nouvelle période.
- aucune indemnité de remploi n'est due lorsque le remboursement anticipé est effectué dans le cadre d'un regroupement de crédits ouverts dans notre Banque ou en exécution d'un contrat d'assurance destiné conventionnellement à garantir le remboursement du crédit.

C. Demandes de décompte informatif

En cas de demande d'un décompte de crédit, la Banque a le droit de mettre des frais de gestion à votre charge selon tarif en vigueur dans la Banque le moment venu si le crédit ne fait pas l'objet d'un remboursement anticipé avant le dernier jour du mois calendrier qui suit notre envoi du décompte

Conditions spéciales :

- Nous vous conseillons de faire couvrir la présente avance par une assurance-décès «solde restant dû» souscrite auprès de la SA Axa Belgium.
 - Les frais de gestion, fixés à 22,00 EUR selon le tarif actuellement en vigueur, vous seront portés en compte annuellement et pour la première fois au moment de la première échéance.
 - Par dérogation au premier alinéa de l'article 10 du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02), les intérêts sont calculés sur base d'un mois et d'une année comptant respectivement pour trente et pour trois cent soixante jours divisé par 360.
 - L'article 21 du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) est complété comme suit : au cas où, au cours de la période de prélèvement, les crédits font part de leur volonté de ne pas prélever tout ou partie de l'avance à terme, l'indemnité de non-utilisation est due.
 - Par dérogation à l'article 23 du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02), la commission de réservation est payable à terme échu, à l'expiration de chaque mois.
 - L'Article 3.1 du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) est remplacé par ce qui suit :

3.1. La banque mettra le crédit à disposition sous les formes et modalités convenues lorsque toutes les conditions prévues seront remplies, notamment lorsqu'elle bénéficiera des garanties convenues, valablement constituées au rang stipulé, rendues pleinement opposables aux crédits et aux tiers et quitte de toute déclaration d'insaisissabilité (au sens de la loi du 25 avril 2007 traitant de l'insaisissabilité du domicile de l'indépendant), et que toutes les informations et documents exigés par la banque lui auront été communiqués, notamment ceux prouvant que les fonds prêtés sont utilisés pour la destination prévue. Les paiements se font valablement à l'un des crédits ou sur l'ordre de l'un d'eux; la signature de l'un d'eux vaut quittance.

L'Article 11.3 F premier point du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) est remplacé par ce qui suit :

si, pendant la période s'écoulant entre l'introduction de la demande relative au crédit et l'apurement complet de celui-ci, les biens meubles ou immeubles, quel qu'en soit le propriétaire, grevés au profit de la Banque ou faisant l'objet d'un mandat, d'une promesse ou de tout engagement, sont grevés d'un quelconque droit réel ou déclaré insaisissables au sens de la loi du 25 avril 2007 sans l'accord préalable et écrit de la banque ou si une police d'assurance relative à de tels biens est suspendue, résiliée, réduite ou annulée.
 - Le montant de l'avance sera versé en tranches, TVA incluse, sur le compte du client sur présentation de factures.
 - Le montant de l'avance payé en tranches sera mis à votre disposition en maximum 10 tranches consécutives. Cela signifie que vous devez justifier à l'aide de factures, pour chaque demande, un minimum de 10% de l'avance.
- La première tranche ne pourra être prélevée qu'après la signature des documents requis et après constitution de l'ensemble des garanties et des conditions particulières prévues. Chaque prélèvement devra nous être demandé par le biais de la signature d'un document "Demande de prélèvement d'une tranche" et accompagné de factures et/ou tout autre document probant établi notamment en conformité avec la législation fiscale pour un montant T.V.A. comprise correspondant au montant de la tranche demandée.
- Par la signature de la présente vous vous engagez à financer par moyens propres le dépassement éventuel des coûts du plan de financement par rapport au budget du projet tel que

Destinataire	référence	date	page
ACP RESIDENCE LA PELOUSE	103-8917656-29	05/06/2023	4/10

vous nous l'avez présenté et qui a servi de base pour l'étude et pour prendre notre décision du présent crédit.

- Le taux d'intérêt de la présente avance qui vous est proposé tient compte, notamment, de votre engagement à nous confier vos opérations financières en proportion de l'importance du présent crédit par rapport à vos activités, conformément aux dispositions reprises à l'article 13.1 du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) et selon la norme suivante : le montant total des mouvements financiers créditeurs au bénéfice de votre compte mandaté devra atteindre annuellement 100.000,00 EUR
En cas de non respect, nous nous réservons le droit de majorer le taux d'intérêt évoqué ci-dessus de 0,50% l'an.

Remarques générales :

- En application de l'article 51 bis de la loi du 04 août 1992 sur le crédit hypothécaire, la présente avance pourra le cas échéant et en cas de réalisation des biens hypothéqués, être couverte par toute hypothèque que vous nous avez déjà consentie ou que vous seriez amené à nous consentir ultérieurement dans le cadre des relations qui nous lient.
- Si la destination financée par le présent crédit fait l'objet d'une demande d'aide ADISA (la Banque n'intervient pas dans cette demande), nous vous invitons à remettre à votre agence dès que disponibles :
 - le(s) modèle(s) de demandes d'aides à l'installation et/ou à l'investissement dûment signés électroniquement
 - une copie de la (des) notification(s) d'octroi de ces aides.
 Ainsi, la Banque pourra le cas échéant solliciter et mettre en oeuvre la garantie ADISA si celle-ci est prévue dans la présente avance.

Conditions d'application pour le crédit :

- La présente offre de crédit n'est valable que pendant une durée de 15 jours à partir de sa date. Passé ce délai, elle est donc nulle et non avenue.
- Le paiement des charges s'effectuera par prélèvement de votre compte financier n° BE88 1030 1943 6141 que vous nous avez indiqué.
- Nous porterons au débit de votre compte, les frais de constitution du dossier qui s'élèvent à 1.750,00 EUR et sont dus 30 jours après la signature de la présente offre de crédit.
- Par l'acceptation de cette offre vous nous confirmez que les revenus opérationnels de votre activité professionnelle, après déduction de toutes les charges fiscales et sociales légalement dues, suffisent pour couvrir l'ensemble de vos charges financières issues de votre endettement total, auprès de Crelan et ailleurs, qui s'élève ce jour selon les renseignements que vous nous avez fournis à 1.261.529,10 EUR, ainsi que pour couvrir les autres charges professionnelles et vos besoins quotidiens de subsistance.
- Par ailleurs, nous nous réservons le droit de revoir notre décision et donc les conditions de notre offre de crédit s'il devait apparaître ultérieurement que les renseignements relatifs notamment à votre situation financière et de patrimoine ne correspondent pas à ceux que vous nous avez communiqués pour prendre notre décision.
- Le crédit confirmé, pour autant qu'une telle inscription soit légalement exigée, être inscrit à la Banque Carrefour des entreprises dont il est notamment question à l'article I.2.1° du Code de droit économique et dans le titre 2 du livre III du même Code et de disposer de toutes les autorisations requises pour exercer toutes ses activités (telles que, par exemple, les permis d'urbanisme et les permis d'environnement).
- Ce crédit vous est consenti uniquement dans le cadre de vos activités professionnelles. Seules des attestations fiscales en vue d'une fiscalisation éventuelle à titre de frais professionnels pourront être délivrées.
- En vue d'assurer l'exécution de vos obligations, vous cédez par la présente à notre Banque, qui accepte, toutes indemnités pouvant vous revenir à un titre quelconque, ainsi que les loyers de vos biens immeubles ; à cette fin, vous fournirez à la première demande de notre Banque, toutes indications nécessaires au sujet des occupants des immeubles, ainsi que sur le montant des sommes cédées. Toutefois, cette cession ne sortira ses effets que si vous êtes en défaut de payer les sommes devenues exigibles en exécution d'engagements couverts par le présent crédit. Dès ce moment, et sans mise en demeure préalable, notre Banque pourra, à vos frais, faire notifier la cession à toute personne qu'il appartiendra, et à partir de cette notification notre Banque aura seule le droit de recevoir sur sa simple quittance les sommes cédées, qui seront affectées au règlement de votre dette, le tout sans préjudice à l'application de l'article 11.3.A. du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02), annexé à la présente.
- Veuillez noter que les crédités et/ou coobligés, constitués sous forme de société, s'engagent par la présente à soumettre à l'approbation préalable de notre Banque toute nomination dans leur personnel dirigeant.

Informations

La Banque peut demander des sûretés préalablement à la réalisation d'un crédit. Vous pouvez prendre connaissance des raisons de cette demande ainsi que des types de sûretés potentielles via l'adresse web suivante : <http://www.financementdesentreprises.be/fr/chercher-un-credit/suretes>

Sous certaines conditions, il vous sera possible d'obtenir une intervention financière ou des garanties des Autorités. Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous renvoyons au lien ci-dessous : <http://www.financementdesentreprises.be/fr/accompagnement-soutien-et-garanties-publiques>

Enregistrements auprès de la Banque Nationale de Belgique**1. Enregistrement dans le Registre des crédits aux entreprises**

Le présent contrat de crédit entraîne l'obligation pour la Banque de communiquer certaines données au Registre des crédits aux entreprises (le "RCE") géré par la Banque Nationale de Belgique ("BNB"), boulevard de Berlaimont 14, à 1000 Bruxelles, par application de la loi du 28 novembre 2021 portant organisation d'un Registre des crédits aux entreprises (MB 07/12/2021).

Le délégué à la protection des données de la BNB est établi boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles, et peut aussi être contacté à l'adresse dataprotection@nbb.be.

Les données communiquées comprennent notamment les données d'identification et les coordonnées, les données de risque de crédit, la situation de défaut ainsi que les caractéristiques des crédits et personnes fournissant une garantie. Dans les caractéristiques à enregistrer, on entend notamment le fait de savoir le crédit ou la personne qui fournit une garantie est une entité juridique (personne morale), une entreprise personne physique ou une personne physique qui n'est pas une entreprise, la forme juridique, le secteur institutionnel, l'activité économique, la taille de l'entreprise, le total du bilan et le chiffre d'affaires annuel d'une entité juridique.

En ce qui concerne plus particulièrement les personnes physiques, qui sont ou non des entreprises, les données communiquées comprennent le n° d'identifiant de client interne de la banque, le n° de Registre National, le nom, le prénom, la date de naissance, le genre, l'adresse et la mention que le mineur est émancipé lorsque cela est le cas.

L'enregistrement de données dans le RCE est effectué en vue de procurer aux établissements de crédit et entreprises de leasing des informations leur permettant d'évaluer correctement les risques liés à leurs débiteurs et de procurer à la BNB, en tant qu'autorité de supervision, les données nécessaires à une bonne évaluation des risques supportés par le secteur financier, ainsi que pour ses activités scientifiques ou statistiques ou pour les autres activités menées conformément à la loi du 22 février 1998 fixant le statut organique de la Banque Nationale de Belgique, telles que la politique monétaire et autre.

Dans le cas du présent contrat, la communication au RCE est effectuée par la Banque. Le délégué à la protection des données peut-être contacté en écrivant au "Crelan Data Protection Officer", Boulevard Sylvain Dupuis, 251, 1070 Bruxelles, ou à privacy@crelan.be.

Chaque personne physique et chaque entreprise personne physique a accès, sans frais, aux données enregistrées à son nom dans le RCE et peut librement et sans frais demander la rectification des données erronées, conformément aux articles 15 et 16 du Règlement Général sur la Protection des Données.

Chaque personne morale a également accès, sans frais, aux données enregistrées à son nom dans le RCE et peut demander la rectification des données erronées.

Ces droits sont néanmoins limités dans le sens que les personnes concernées ne disposent pas d'un droit d'accès et du droit de rectification pour ce qui concerne certaines données purement internes de la banque/du prêteur dans le Registre qui ne constituent pas des éléments du contrat de crédit.

Sauf lorsque les données figurant dans le RCE sont erronées en raison d'une mauvaise manipulation de ces données par la BNB elle-même, la personne au nom de laquelle ces données ont été enregistrées est tenue d'exercer son droit de rectification directement auprès de la Banque.

L'exercice du droit d'accès et de rectification auprès de la Banque doit être fait au moyen d'une demande écrite datée et signée, envoyée par la poste ou un moyen de télécommunication. Cette demande doit être accompagnée d'un document d'identification, et plus particulièrement d'une photocopie recto-verso bien lisible de sa pièce d'identité pour ce qui concerne les personnes physiques, que ces dernières soient ou non des entreprises.

Les personnes concernées qui exercent leur droit d'accès auprès de la BNB, doivent le faire au moyen d'une demande datée et signée, accompagnée d'une copie de la carte d'identité, à remettre sur place à l'accueil de la BNB ou à envoyer par la poste à la Banque nationale de Belgique, Délégué à la protection des données, Boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles. La demande peut également être envoyée par courriel avec signature électronique à l'adresse dataprotection@nbb.be.

Le droit d'accès prévu ci-dessus accorde aux entreprises personnes physiques, personnes physiques et morales concernées le droit de disposer d'un relevé:

1° des établissements de crédit et entreprises de leasing qui ont consulté les données figurant dans le Registre qui portent sur les personnes concernées dans les six mois précédant la date de la demande d'accès;

2° des instances visées par l'article 10, §2 de la loi (FSMA, Autorité belge de protection des données, Banque centrale européenne, SPF Economie, ...) auxquelles les données figurant dans le Registre qui portent sur les personnes concernées ont été communiquées dans les six mois précédant la date de la demande d'accès, à l'exception des communications au procureur du Roi.

À cette fin, la BNB conserve les données déterminées par arrêté royal relatives à ces consultations et communications.

En vue de leur communication aux établissement de crédit et aux entreprises de leasing, les données enregistrées sont conservées dans le Registre jusqu'à deux ans après la durée d'existence du crédit et/ou

de la garantie concernées.

En vue de leur utilisation par la BNB à des fins scientifiques, statistiques ou dans le cadre de ses activités légales, la BNB peut conserver les données enregistrées jusqu'à trente ans après la fin du crédit et/ou de la garantie concernés. Pour autant que les données concernent des entreprises personnes physiques ou des personnes physiques, la conservation visée ici se fait sous une forme pseudonymisée.

La BNB conserve les données relatives aux consultations et aux communications déterminées par arrêté royal en vertu de l'article 11, paragraphe 4, de la loi durant une période de cinq ans à compter de la date des consultations et communications respectives.

La personne concernée peut déposer une plainte auprès de l'Autorité de protection des données établie Rue de la Presse 35, à 1000 Bruxelles. Celle-ci peut être contactée par téléphone (n° +32 (0)2 274 48 00 ou +32 (0)2 274 48 35), par email à contact@apd-gba.be ou par courrier ordinaire.

De plus amples informations sur les possibilités de contacter l'Autorité de protection des données sont disponibles sur internet (<https://www.autoriteprotectiondonnees.be> ou <https://www.autoriteprotectiondonnees.be/citoyen/agir/introduire-une-plainte>).

2. Le Point de Contact Central des comptes et contrats financiers (en abrégé: le PCC)

2.1. Le PCC:

Le PCC est tenu par la Banque Nationale de Belgique (en abrégé: la BNB), ayant son siège central à 1000 Bruxelles, Boulevard de Berlaimont 14.

2.2. L'obligation légale de la banque:

La banque doit communiquer au PCC des informations relatives aux avances et/ou aux lignes de crédit qu'elle a octroyées aux crédits (ci-après dénommés: "crédits" (même s'il n'y a qu'un)).

Cette obligation résulte:

- a. de la loi du 8 juillet 2018 portant organisation d'un point de contact central des comptes et contrats financiers et portant extension de l'accès au fichier central des avis de saisie, de délégation, de cession, de règlement collectif de dettes et de protêt (ci-après dénommée: "loi PCC"),
- b. de l'Arrêté Royal du 7 avril 2019 relatif au fonctionnement du point de contact central des comptes et contrats financiers (ci-après dénommé: "l'A.R.") et
- c. de l'article 322§3 du Code des impôts sur les revenus (ci-après dénommé: "le CIR").

Ces informations sont les suivantes:

- a. Les données d'identification des crédits visées à l'article 6 de l'A.R..
- b. Le fait qu'ils sont des clients au sens de l'article 2, 11°, c), de la loi PCC.
- et
- c. L'existence des crédits ainsi que leur date de début et leur date de fin.

Les informations précitées sont enregistrées dans le PCC.

2.3. La finalité de l'enregistrement dans le PCC:

La finalité du PCC consiste essentiellement à rassembler les informations relatives notamment aux crédits existant en Belgique dans une base de données structurée unique. Le but de ce rassemblement est de fournir rapidement les informations qui sont nécessaires aux autorités, personnes et organismes que le législateur a déjà habilités et pourrait habilitier dans le futur par le biais de législations spécifiques à demander ces informations, pour actuellement leur permettre:

- a. de contrôler et recouvrer des recettes fiscales et non fiscales,
- b. de rechercher et poursuivre des infractions pénales et l'enquête de solvabilité préalable à la perception de sommes saisies par la justice,
- c. de recueillir des données bancaires dans le cadre de méthodes exceptionnelles de recueil de données par les services de renseignement et de sécurité,
- d. de recueillir des données bancaires dans le cadre de la procédure d'ordonnance de saisie conservatoire des comptes bancaires destinée à faciliter le recouvrement de créances en matière civile et commerciale,
- e. d'effectuer des recherches notariales dans le cadre de l'établissement de déclaration de succession et
- f. de prévenir l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme de la grande criminalité.

Les informations enregistrées dans le PCC peuvent donc, dans le respect des conditions imposées par la loi, entre autres être utilisées dans le cadre d'une enquête fiscale, de la recherche d'infractions pénalement sanctionnables et de la lutte contre le blanchiment de capitaux et contre le financement du terrorisme et de la grande criminalité.

2.4. Les conditions à respecter par les autorités, personnes et organismes mentionnées sous le point 2.3. pour demander des informations enregistrées dans le PCC:

Les autorités, personnes et organismes mentionnées sous le point 2.3. pourront demander des informations enregistrées dans le PCC aux conditions prévues dans la loi PCC, le CIR et leurs Arrêtés d'exécution.

2.5. Les droits des crédits:

Les crédits disposent:

- a. du droit de prendre connaissance auprès de la BNB des informations enregistrées à leur nom dans le PCC,
- b. du droit de demander à la BNB communication (i) de la liste de tous les organismes, autorités et personnes reprises sous le point 2.3. qui ont reçu des informations enregistrées à leur nom dans le PCC au cours des six derniers mois calendrier précédant la date de la demande des crédits et (ii) de l'objet de la demande desdit(e)s organismes, autorités et personnes et
- c. du droit de demander la rectification et la suppression des informations enregistrées à leur nom dans le PCC et inexacts.

Pour exercer leurs droits "a" et "b", les crédits doivent adresser une demande écrite, datée et signée au siège central de la BNB (l'adresse du siège est mentionnée sous le point 2.1.). Ils doivent joindre à leur demande une photocopie recto-verso bien lisible de leur document légal d'identité (par exemple: leur carte d'identité ou un passeport).

Si les crédits exercent leur droit "b", la BNB ne doit pas donner de suite à leur demande lorsque les demandes d'information des organismes, autorités et personnes reprises sous le point 2.3. sont motivées par des considérations qui relèvent de la sécurité nationale, de la défense nationale, de la sécurité publique ou de la prévention et la détection d'infractions pénales ainsi que les enquêtes et les poursuites en la matière ou l'exécution de sanctions pénales, y compris la protection contre les menaces pour la sécurité publique et la prévention de telles menaces.

Pour exercer leur droit "c", les crédits devront adresser une demande écrite, datée et signée à la banque (de préférence) ou au siège central de la BNB (l'adresse du siège est mentionnée sous le point 2.1.). Ils doivent indiquer précisément dans leur demande les informations enregistrées à leur nom dans le PCC et qui, d'après eux, sont inexacts et doivent, en raison de cela, être rectifiés ou supprimés. Ils doivent joindre à leur demande une photocopie recto-verso bien lisible de leur document légal d'identité (par exemple: leur carte d'identité ou un passeport) ainsi que tout document qui, selon eux, permettraient de prouver leur demande.

Si les crédits exercent leur droit "c" et adressent leur demande à la banque, cette dernière devra, si elle accepte de faire droit à leur demande, communiquer sans retard au PCC les informations rectifiées ou supprimées.

2.6. Le délai de conservation des informations enregistrées dans le PCC et de la liste des demandes d'information adressées au PCC:

Les informations enregistrées dans le PCC et la liste des demandes d'information adressées au PCC seront supprimées:

- a. en ce qui concerne les données d'identification des crédits: à la fin de la dernière année civile d'une période ininterrompue de dix années civiles durant laquelle plus aucune information indiquant l'existence des informations reprises à l'article 20, alinéa 1, 4°, de l'A.R. (par exemple: l'existence de crédits) n'est enregistrée dans le PCC en relation avec les crédits.
- b. en ce qui concerne les informations relatives à l'existence des crédits ainsi que leur date de début et leur date de fin: dix ans à partir de la fin de l'année civile au cours de laquelle la banque a communiqué au PCC la fin des crédits.

Les crédits prendront fin notamment dans les cas prévus à l'article 11 du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (édition 02/02) ou en cas d'annulation totale par la juridiction compétente.

- c. en ce qui concerne la liste des demandes d'information adressées au PCC par les autorités, personnes et organismes mentionnées sous le point 2.3.: durant deux ans calendrier.

Déclaration de Crelan relative à la protection de la vie privée

L'article 18 du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) est remplacé par ce qui suit :

Article 18 - PROTECTION DE LA VIE PRIVEE

Crelan SA est responsable du traitement des données à caractère personnel collectées par Crelan SA et CrelanCo SC ci-après dénommé 'Crelan'. Crelan traite uniquement les données pour réaliser les finalités reprises dans la version intégrale de la déclaration de Crelan relative à la protection de la vie privée (voir plus loin dans cette déclaration). Crelan prend les mesures nécessaires pour protéger vos données et les traiter conformément à la législation en vigueur, à savoir le Règlement général sur la protection des données du 27 avril 2016.

Vous pouvez exercer sans frais certains droits. De plus amples informations à ce sujet ou sur la manière dont Crelan traite et protège vos données à caractère personnel sont reprises dans la version intégrale de la déclaration de Crelan relative à la protection de la vie privée disponible dans nos agences et sur le site web de la banque: www.crelan.be/fr/Privacy. Pour toute autre question, vous pouvez prendre contact avec Crelan par e-mail adressé à privacy@crelan.be, ou par courrier postal adressé à Crelan, boulevard Sylvain Dupuis, 251 à 1070 Bruxelles, à l'attention du 'Data Protection and Privacy Office'.

Signature

Notre délégué Monsieur Olivier Dubois de l'agence AGENCE FINA VERT soumettra à votre signature ainsi qu'à celle des autres intervenants éventuels, un exemplaire de la présente offre de crédit et du ou des documents suivants ci-annexés :

- le Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02)
- le(s) tableau(x) d'amortissement

Lors de la signature de ces documents, veuillez respecter les consignes ci-dessous :

- Aucune rature ne peut être faite sur les documents à signer et
- Tous les crédités, tous les codébiteurs, tous les tiers intervenants doivent signer manuellement
 - la dernière page de l'offre de crédit
 - la dernière page du Règlement Général des Ouvertures de crédit (Edition 02/02)
 - le(s) tableau(x) d'amortissement dont il faudra également parapher les pages précédentes
- Un spécimen, légalisé par les autorités communales ou par un notaire, de chaque signature sera remis à notre délégué sauf si celles-ci sont données en sa présence.

Notre délégué vous remettra également pour signature :

- l'ordre de paiement / la demande de prélèvement

Veuillez agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Patrick Vissers
Directeur Crédits



Wim Vranken
Responsable Exécution Crédits Prof.



Les soussignés déclarent accepter les clauses et conditions stipulées dans la présente lettre. Le présent document et le Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02) forment un seul et même contrat. Ce dernier est établi en 2 exemplaires (originaux). Chaque partie reconnaît avoir reçu un exemplaire dudit contrat.

Destinataire	référence	date	page
ACP RESIDENCE LA PELOUSE	103-8917656-29	05/06/2023	10/10

En application de l'article 16 du Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02), les crédits devront verser à la Banque un droit d'écriture de 0,15 euro par exemplaire (original) établi du contrat ainsi que par exemplaire (original) établi de chaque acte distinct du contrat et par lequel les crédits et/ou des tiers constituent des sûretés/garanties conformément à ce que les parties au contrat ont convenu.

Les crédits devront verser à la banque ce droit d'écriture dans les 15 jours suivant la date de la signature par toutes les parties à ce contrat.

La règle précitée n'est pas applicable quand les sûretés/garanties sont constituées par des actes notariés. Dans ce cas, les crédits devront verser au notaire qui passe l'acte le droit d'écriture éventuellement dû.

Date:

Signatures des Crédités:

ACP RESIDENCE LA PELOUSE

Je soussigné, agent mandaté/collaborateur mandaté de Crelan certifie tant l'exactitude des nom et prénoms et/ou de la dénomination ou raison sociale des crédits et intervenants que leur paraphe et signature respectifs, apposés en ma présence, sur la présente et sur les divers documents y annexés dont notamment le Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02).

Le.....20.....

(nom et signature)

Tableau d'amortissement
Identification des emprunteurs

ACP RESIDENCE LA PELOUSE
Avenue du Derby 26
1050 BRUXELLES

Modalités du crédit

Numéro d'avance : 103-8917657-30

Montant du crédit : 1.233.742,00 EUR

Durée : 10 Années

Fréquence de remboursement : Mensualités constantes

Taux annuel net : 4,30 %

N° Echéance	Capital périodique	Intérêt périodique	Solde en capital	Montant net à charge
1	8.246,71	4.421,09	1.225.495,29	12.667,80
2	8.276,26	4.391,54	1.217.219,03	12.667,80
3	8.305,92	4.361,88	1.208.913,11	12.667,80
4	8.335,68	4.332,12	1.200.577,43	12.667,80
5	8.365,55	4.302,25	1.192.211,88	12.667,80
6	8.395,53	4.272,27	1.183.816,35	12.667,80
7	8.425,62	4.242,18	1.175.390,73	12.667,80
8	8.455,81	4.211,99	1.166.934,92	12.667,80
9	8.486,11	4.181,69	1.158.448,81	12.667,80
10	8.516,52	4.151,28	1.149.932,29	12.667,80
11	8.547,04	4.120,76	1.141.385,25	12.667,80
12	8.577,67	4.090,13	1.132.807,58	12.667,80
13	8.608,41	4.059,39	1.124.199,17	12.667,80
14	8.639,25	4.028,55	1.115.559,92	12.667,80
15	8.670,21	3.997,59	1.106.889,71	12.667,80
16	8.701,28	3.966,52	1.098.188,43	12.667,80
17	8.732,46	3.935,34	1.089.455,97	12.667,80
18	8.763,76	3.904,04	1.080.692,21	12.667,80
19	8.795,16	3.872,64	1.071.897,05	12.667,80
20	8.826,68	3.841,12	1.063.070,37	12.667,80

N° Echéance	Capital périodique	Intérêt périodique	Solde en capital	Montant net à charge
21	8.858,31	3.809,49	1.054.212,06	12.667,80
22	8.890,05	3.777,75	1.045.322,01	12.667,80
23	8.921,91	3.745,89	1.036.400,10	12.667,80
24	8.953,88	3.713,92	1.027.446,22	12.667,80
25	8.985,97	3.681,83	1.018.460,25	12.667,80
26	9.018,17	3.649,63	1.009.442,08	12.667,80
27	9.050,48	3.617,32	1.000.391,60	12.667,80
28	9.082,92	3.584,88	991.308,68	12.667,80
29	9.115,47	3.552,33	982.193,21	12.667,80
30	9.148,13	3.519,67	973.045,08	12.667,80
31	9.180,91	3.486,89	963.864,17	12.667,80
32	9.213,81	3.453,99	954.650,36	12.667,80
33	9.246,83	3.420,97	945.403,53	12.667,80
34	9.279,97	3.387,83	936.123,56	12.667,80
35	9.313,22	3.354,58	926.810,34	12.667,80
36	9.346,59	3.321,21	917.463,75	12.667,80
37	9.380,09	3.287,71	908.083,66	12.667,80
38	9.413,70	3.254,10	898.669,96	12.667,80
39	9.447,43	3.220,37	889.222,53	12.667,80
40	9.481,29	3.186,51	879.741,24	12.667,80
41	9.515,26	3.152,54	870.225,98	12.667,80
42	9.549,36	3.118,44	860.676,62	12.667,80
43	9.583,58	3.084,22	851.093,04	12.667,80
44	9.617,93	3.049,87	841.475,11	12.667,80
45	9.652,39	3.015,41	831.822,72	12.667,80
46	9.686,98	2.980,82	822.135,74	12.667,80
47	9.721,69	2.946,11	812.414,05	12.667,80
48	9.756,53	2.911,27	802.657,52	12.667,80
49	9.791,49	2.876,31	792.866,03	12.667,80
50	9.826,58	2.841,22	783.039,45	12.667,80
51	9.861,79	2.806,01	773.177,66	12.667,80
52	9.897,13	2.770,67	763.280,53	12.667,80

N° Echéance	Capital périodique	Intérêt périodique	Solde en capital	Montant net à charge
53	9.932,60	2.735,20	753.347,93	12.667,80
54	9.968,19	2.699,61	743.379,74	12.667,80
55	10.003,91	2.663,89	733.375,83	12.667,80
56	10.039,76	2.628,04	723.336,07	12.667,80
57	10.075,74	2.592,06	713.260,33	12.667,80
58	10.111,85	2.555,95	703.148,48	12.667,80
59	10.148,08	2.519,72	693.000,40	12.667,80
60	10.184,45	2.483,35	682.815,95	12.667,80
61	10.220,94	2.446,86	672.595,01	12.667,80
62	10.257,57	2.410,23	662.337,44	12.667,80
63	10.294,33	2.373,47	652.043,11	12.667,80
64	10.331,22	2.336,58	641.711,89	12.667,80
65	10.368,24	2.299,56	631.343,65	12.667,80
66	10.405,39	2.262,41	620.938,26	12.667,80
67	10.442,68	2.225,12	610.495,58	12.667,80
68	10.480,10	2.187,70	600.015,48	12.667,80
69	10.517,66	2.150,14	589.497,82	12.667,80
70	10.555,35	2.112,45	578.942,47	12.667,80
71	10.593,17	2.074,63	568.349,30	12.667,80
72	10.631,13	2.036,67	557.718,17	12.667,80
73	10.669,23	1.998,57	547.048,94	12.667,80
74	10.707,46	1.960,34	536.341,48	12.667,80
75	10.745,83	1.921,97	525.595,65	12.667,80
76	10.784,34	1.883,46	514.811,31	12.667,80
77	10.822,98	1.844,82	503.988,33	12.667,80
78	10.861,77	1.806,03	493.126,56	12.667,80
79	10.900,69	1.767,11	482.225,87	12.667,80
80	10.939,75	1.728,05	471.286,12	12.667,80
81	10.978,96	1.688,84	460.307,16	12.667,80
82	11.018,30	1.649,50	449.288,86	12.667,80
83	11.057,78	1.610,02	438.231,08	12.667,80
84	11.097,41	1.570,39	427.133,67	12.667,80

N° Echéance	Capital périodique	Intérêt périodique	Solde en capital	Montant net à charge
85	11.137,18	1.530,62	415.996,49	12.667,80
86	11.177,08	1.490,72	404.819,41	12.667,80
87	11.217,14	1.450,66	393.602,27	12.667,80
88	11.257,33	1.410,47	382.344,94	12.667,80
89	11.297,67	1.370,13	371.047,27	12.667,80
90	11.338,16	1.329,64	359.709,11	12.667,80
91	11.378,79	1.289,01	348.330,32	12.667,80
92	11.419,57	1.248,23	336.910,75	12.667,80
93	11.460,49	1.207,31	325.450,26	12.667,80
94	11.501,56	1.166,24	313.948,70	12.667,80
95	11.542,77	1.125,03	302.405,93	12.667,80
96	11.584,13	1.083,67	290.821,80	12.667,80
97	11.625,65	1.042,15	279.196,15	12.667,80
98	11.667,31	1.000,49	267.528,84	12.667,80
99	11.709,12	958,68	255.819,72	12.667,80
100	11.751,08	916,72	244.068,64	12.667,80
101	11.793,18	874,62	232.275,46	12.667,80
102	11.835,45	832,35	220.440,01	12.667,80
103	11.877,86	789,94	208.562,15	12.667,80
104	11.920,42	747,38	196.641,73	12.667,80
105	11.963,14	704,66	184.678,59	12.667,80
106	12.006,01	661,79	172.672,58	12.667,80
107	12.049,03	618,77	160.623,55	12.667,80
108	12.092,21	575,59	148.531,34	12.667,80
109	12.135,54	532,26	136.395,80	12.667,80
110	12.179,03	488,77	124.216,77	12.667,80
111	12.222,67	445,13	111.994,10	12.667,80
112	12.266,47	401,33	99.727,63	12.667,80
113	12.310,43	357,37	87.417,20	12.667,80
114	12.354,54	313,26	75.062,66	12.667,80
115	12.398,81	268,99	62.663,85	12.667,80
116	12.443,25	224,55	50.220,60	12.667,80

N° Echéance	Capital périodique	Intérêt périodique	Solde en capital	Montant net à charge
117	12.487,84	179,96	37.732,76	12.667,80
118	12.532,59	135,21	25.200,17	12.667,80
119	12.577,50	90,30	12.622,67	12.667,80
120	12.622,67	45,13	0,00	12.667,80
	1.233.742,00	286.394,00		1.520.136,00

Exécution Crédits Professionnels

- Code d'envoi : BXL10223
- Dossier n° : 103-8917657-30

DEMANDE DE PRELEVEMENT D'UNE TRANCHE D'UNE AVANCE OU D'UN PRET

*A renvoyer en temps utile, dûment complété et signé, à Crelan,
boulevard Sylvain Dupuis 251, 1070 Bruxelles*

Madame, Monsieur,

Dans le cadre et à valoir sur l'avance qui fait l'objet du dossier rubriqué, nous vous prions de bien vouloir mettre à notre disposition

une tranche de EUR (montant : voir le plan repris dans l'offre)

et d'en porter le produit net au crédit de notre compte à vue/compte courant (caisse) ouvert auprès de votre Banque.

Nous vous en remercions d'avance et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Date :

Nom : ACP RESIDENCE LA PELOUSE

Signature(s) :

NB: Comme indiqué dans le contrat de crédit, chaque tranche prélevée doit être entièrement justifiée au moyen de factures ayant un rapport direct avec la destination du crédit.

Pour être valable, une facture doit comporter l'ensemble des données suivantes :

- *La mention "facture", ou une variante telle que "honoraires" (architecte).*
- *Le numéro de la facture (de la note d'honoraires).*
- *Les coordonnées complètes d'identification de l'entrepreneur, de l'entreprise ou du vendeur, c'est-à-dire le nom complet, l'adresse, le numéro d'entreprise inscrit au Registre des Personnes Morales (RPM) de la Banque-Carrefour des Entreprises, le numéro de compte bancaire.*
- *La date.*
- *Le destinataire de la facture (le seul nom d enseigne d'un commerce ne suffit pas).*
- *La description des travaux réalisés ou des matériaux livrés.*
- *Le montant HTVA et TVAC (ou la mention co-contractants).*
- *L'endroit exact de réalisation des travaux, c'est-à-dire l'adresse du chantier.*
- *Le numéro d'enregistrement (d'agrément) est exigé pour les entrepreneurs dans les cas suivants:*
 - *marchés publics (écoles, établissements publics, ...).*
 - *travaux privés subventionnés par les autorités publiques à hauteur de 25% au moins.*

Le Règlement Général des Ouvertures de Crédit dont le texte est repris ci-dessous est une partie intégrante de l'acte d'ouverture de crédit hypothécaire/l'acte d'affectation hypothécaire passé ce jour à devant maître, Notaire de résidence à et est en même temps que cet acte signé et paraphé par les parties identifiées en cet acte ainsi que lu aux parties et signé et paraphé par le Notaire.

Règlement Général des Ouvertures de Crédit (Edition 02/02)

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES POUR TOUS TYPES DE CREDITS

ARTICLE 1	Clauses régissant les ouvertures de crédit
ARTICLE 2	Modes de réalisation du crédit - Modifications
ARTICLE 3	Mise à disposition du crédit Utilisation renouvelée et successive
ARTICLE 4	Durée
ARTICLE 5	Pluralité de crédits - Solidarité et indivisibilité
ARTICLE 6	Décès - Transformation d'une Société
ARTICLE 7	Cession - Mobilisation - Subrogation
ARTICLE 8	Fonctionnement du crédit - Unicité des comptes - Dépassement
ARTICLE 9	Lieu, modes et imputation des paiements
ARTICLE 10	Intérêts et commissions
ARTICLE 11	Résiliation avec préavis - Suspension Résiliation immédiate
ARTICLE 12	Clôture du crédit et créance exigible
ARTICLE 13	Obligations spéciales et obligations relatives aux biens donnés en garantie
ARTICLE 14	Sûretés
ARTICLE 15	Contrôle, renseignements et communications
ARTICLE 16	Frais
ARTICLE 17	Monnaie unique européenne
ARTICLE 18	Protection de la vie privée
ARTICLE 19	Election de domicile et notifications
ARTICLE 20	Législation applicable et attribution de compétence

CHAPITRE II DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX AVANCES A TERME

ARTICLE 21	Prélèvements
ARTICLE 22	Remboursements anticipés et indemnités de remploi
ARTICLE 23	Commission de réservation
ARTICLE 24	Majoration pour retard de paiement
ARTICLE 25	Compensation des frais supplémentaires ou de la réduction de rentabilité
ARTICLE 26	Avances garanties par le Fonds d'Investissement Agricole Fédéral ou Régional

CHAPITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES FORMES DE CREDIT

ARTICLE 27	Crédits d'escompte
ARTICLE 28	Crédits d'acceptation
ARTICLE 29	Crédits de garantie

Le présent Règlement régit les relations entre le CRELAN (SA CRELAN et/ou ses Caisses agréées) ci-après dénommé "LA BANQUE" et ses clients, personnes physiques ou morales, bénéficiaires de crédit, ci-après dénommés "LES CREDITES" ainsi que tout tiers fournissant une garantie personnelle ou réelle ou prenant un engagement quelconque relatif à une ouverture de crédit octroyée par la Banque, ci-après dénommés "LES TIERS INTERVENANTS".

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES POUR TOUS TYPES DE CREDITS

ARTICLE 1 - CLAUSES REGISSANT LES OUVERTURES DE CREDIT

Sauf dispositions dérogatoires expresses, toute ouverture de crédit est soumise :

- au présent Règlement Général des Ouvertures de Crédit ;
- à un acte sous seing privé ou authentique contenant, le cas échéant, des dispositions particulières à chaque opération, notamment en matière de garanties ;
- aux lettres d'offre et/ou conventions particulières d'octroi de crédit contenant les modalités des diverses opérations et à toutes autres correspondances complémentaires ou modificatives y relatives ;
- au Règlement Général des Opérations.

ARTICLE 2 - MODES D'UTILISATION DU CREDIT - MODIFICATIONS

- 2.1. Sous réserve de conventions spécifiques entre la Banque et les crédits, le crédit est utilisable sous les formes les plus diverses et au moyen de toutes les opérations bancaires possibles, notamment par :

- crédit de caisse et autres avances de fonds ; crédits à terme déterminé éventuellement en devises ;
- encaissement ou escompte d'effets de commerce ;
- cautionnement, aval, ducroire ou autres engagements bancaires pour compte des crédits ;
- crédits documentaires ;
- leasings ou prêts à tempérament pour autant qu'ils ne soient pas soumis à une législation spécifique ;
- toute autre forme à convenir entre parties, l'énumération ci-dessus n'étant nullement limitative.

- 2.2. Sur le crédit pourront être imputés par la Banque, sans qu'il en résulte novation, tous engagements des crédits à son égard, déjà existants ou à contracter, exigibles ou non, toutes sommes lui dues ou à lui devoir par les crédits, que ce soit en vertu d'avances à terme ou en compte courant, de facilités de caisse, d'escompte ou encaissement d'effets de commerce, de l'existence d'un solde débiteur sur compte ou pour tout autre motif quelconque ainsi que tous les montants payés par la Banque pour compte des crédits et tous frais relatifs au crédit. Toutes les garanties fournies se complètent et couvrent tous les engagements des crédits envers la Banque découlant directement ou indirectement du crédit.

- 2.3. La Banque peut accepter toutes modifications aux conditions, clauses et modalités du crédit, entre autres quant à son montant, sa durée, ses modes d'utilisation, sans qu'il en résulte novation. Toutes les conventions par lesquelles le montant, les divers modes d'utilisation et les conditions et modalités particulières du crédit sous l'une ou l'autre forme sont précisés ou modifiés, forment toujours un tout avec la convention d'ouverture de crédit.

ARTICLE 3 - MISE A DISPOSITION DU CREDIT - UTILISATION RENOUELEE ET SUCCESSIVE

- 3.1. La Banque mettra le crédit accordé à disposition des crédits sous les formes et modalités convenues lorsque toutes les conditions prévues seront remplies, que les garanties stipulées seront valablement constituées, rendues opposables aux tiers et occuperont le rang convenu et que toutes les informations et tous les documents exigés par la Banque lui auront été communiqués, notamment ceux prouvant que les fonds prêtés sont utilisés pour la destination prévue. Les paiements se font valablement à l'un des crédits ou sur l'ordre de l'un d'eux; la signature de l'un d'eux vaut quittance.

- 3.2. Si la Banque autorise les crédits à disposer en tout ou en partie du crédit avant que les conditions prévues à l'alinéa premier du présent Article ne soient remplies, cette autorisation sera considérée comme une simple tolérance, sans novation, ni renonciation à aucun droit; la Banque pourra mettre fin à tout moment à cette tolérance, par lettre recommandée, avec effet immédiat et sans mise en demeure, tant que les conditions prévues à l'alinéa premier ne sont pas remplies.

- 3.3. L'utilisation du crédit peut se faire de manière renouvelée et successive en ce sens que les crédits pourront, pendant la durée du crédit et sans qu'il en résulte novation, obtenir de nouvelles avances correspondant à la différence entre, d'une part, le montant du crédit et, d'autre part, le solde des avances en cours augmenté, le cas échéant, de toutes autres sommes imputables sur le crédit, aux termes de l'Article 2.2.. Cette faculté n'est pas automatique et chaque opération rentrant dans ce cadre devra faire l'objet d'une décision distincte dont les conditions seront fixées entre parties. Ainsi, lorsqu'à l'expiration du terme fixé pour un mode d'utilisation, rien n'a été convenu quant à sa prolongation ou sa modification, l'utilisation de l'ouverture de crédit sera suspendue automatiquement à concurrence du montant correspondant à cette forme d'utilisation jusqu'à ce qu'une nouvelle utilisation ait été fixée de commun accord. De même, quand l'ouverture de crédit a été mise à disposition sous une forme dont le montant est réduit par tranches, elle sera automatiquement suspendue lors de chaque remboursement anticipé ou non, à concurrence de la tranche remboursée, jusqu'à ce qu'une nouvelle utilisation ait été fixée de commun accord.

ARTICLE 4 - DUREE

Sauf convention contraire expresse, le crédit et les engagements des parties sont contractés pour une durée indéterminée ; le terme éventuellement stipulé pour l'un ou l'autre mode d'utilisation ne déroge pas à ce principe.

ARTICLE 5 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

- 5.1. Si à l'ouverture du crédit et/ou à la suite d'éléments ou conventions ultérieur(e)s, plusieurs personnes revêtent la qualité

de crédités, il y aura entre eux solidarité active.

La seule signature de l'un quelconque des crédités les oblige tous, notamment pour l'utilisation du crédit, la suspension ou résiliation, la signature de promesses ou traites, les conventions relatives aux modalités du crédit, sans préjudice du droit de la Banque d'exiger la signature de tous les crédités.

De même, toutes les notifications de la Banque, relatives au crédit et faites à l'un des crédités, valent à l'égard des autres.

- 5.2. Tous les crédités et tiers intervenants sont tenus solidairement et indivisiblement à l'égard de la Banque. La Banque peut en conséquence et, sauf limitation particulière expressément convenue, réclamer à chacun des crédités et tiers intervenants et, le cas échéant, à chacun des héritiers ou ayants cause universels du (des) crédités ou du (des) tiers intervenant(s) décédé(s), la totalité de sa créance en capital, intérêts, commissions et accessoires.

En cas de paiement effectué par une quelconque des parties tenues solidairement ou indivisiblement à l'égard de la Banque, aucun recours ne pourra être exercé contre les autres parties tenues, ni aucune subrogation ne pourra être invoquée dans les droits de la Banque, à son préjudice, tant que celle-ci ne sera pas complètement remboursée. Par dérogation aux articles 1210 et 1285 du Code Civil, au cas où l'un des crédités, des tiers intervenants ou de leurs ayants droit serait déchargé par la Banque, les autres resteraient tenus pour le tout, sans que la Banque doive réserver ses droits à leur égard.

Lorsqu'il n'y a qu'un crédit, ses obligations à l'égard de la Banque sont indivisibles dans le chef de ses héritiers ou ayants cause universels.

- 5.3. Les crédités acceptent expressément de rester tenus pour l'entière de la créance de la Banque à leur égard, tant en capital qu'en intérêts, frais et commissions, pour le cas où l'un d'entre eux ou l'un des tiers intervenants :
- obtiendrait un jugement de sursis provisoire dans le cadre d'une procédure de concordat judiciaire ou une ordonnance d'admissibilité dans le cadre d'une procédure en règlement collectif de dettes ;
 - serait déclaré excusable dans le cadre d'une procédure en faillite ;
 - ou obtiendrait une remise de dettes dans le cadre d'une procédure en règlement collectif de dettes.

ARTICLE 6 - DECES - TRANSFORMATION D'UNE SOCIETE

- 6.1. En cas de décès du ou d'un des crédités, dès que la Banque en aura connaissance, le fonctionnement du crédit sera suspendu provisoirement et sans aucune notification. La Banque dispose d'un délai de 3 mois à partir du jour où elle aura pris connaissance du décès pour mettre éventuellement fin au crédit en application de l'Article 11.3., par notification aux ayants droit ou à l'un d'eux et, le cas échéant, aux autres crédités encore en vie.

Si la Banque ne fait pas usage de cette faculté et lève la suspension, le crédit se poursuivra aux mêmes clauses et conditions :

- S'il n'y avait qu'un seul crédit : Au profit de tous les ayants cause universels ou, le cas échéant, de celui ou ceux d'entre eux qui aura (auront) déclaré vouloir poursuivre le crédit.
- S'il y avait plusieurs crédités : Au profit des autres crédités et de tous les ayants cause universels du crédit décédé ou, le cas échéant, de celui ou de ceux d'entre ces crédités et ayants cause universels qui aura (auront) déclaré vouloir poursuivre le crédit.

La Banque est en droit d'exiger des ayants cause universels avec lesquels le crédit n'est pas continué, qu'ils marquent leur accord écrit sur la poursuite du crédit. Ces derniers restent tenus solidairement et indivisiblement au respect des engagements de leur auteur qui découlent du crédit, tant qu'ils n'ont pas expressément été libérés par la Banque.

- 6.2. En cas de fusion ou de scission d'une Société créditée, le fonctionnement du crédit sera provisoirement suspendu à partir du moment où la Banque aura connaissance de l'opération de quelque manière que ce soit et ce, sans aucune notification. La Banque dispose alors d'un délai de 3 mois, à partir du jour où elle aura eu connaissance de l'opération pour mettre éventuellement fin au crédit en application de l'Article 11.3.. Si la Banque ne fait pas usage de cette faculté, le crédit continue aux mêmes clauses et conditions avec la ou les Société(s) bénéficiaire(s) de la fusion ou de la scission :

- S'il n'y a qu'un crédit : Au profit de la (des) Société(s) bénéficiaire(s) de la fusion ou de la scission qui aura (auront) déclaré vouloir poursuivre le crédit.
- S'il y a plusieurs crédités : Au profit des autres crédités et au profit de la(des) Société(s) bénéficiaires de la fusion ou de la scission qui aura (auront) déclaré vouloir poursuivre le crédit.

La Banque a le droit d'exiger de la (des) société(s) bénéficiaire(s) de la fusion ou de la scission avec la (les) quelle(s) le crédit n'est pas continué, qu'elle(s) marque(nt) son (leur) accord écrit sur la poursuite du crédit. Cette (ces) dernière(s) reste(nt) tenue(s), solidairement et indivisiblement, au respect des engagements de la Société dissoute, en vue de la scission ou de la fusion, qui

découlent du crédit, tant qu'elle(s) n'a (ont) pas été expressément libérée(s) par la Banque.

- 6.3. La continuation du crédit dans les hypothèses ci-dessus n'opère pas novation et la créance découlant du crédit reste couverte par les sûretés existantes que la Banque se réserve pour autant que de besoin. Ces sûretés continuent à couvrir les avances, remises et prélèvements effectués postérieurement au décès, à la fusion ou à la scission.

La Banque peut toutefois exiger que les sûretés soient reconstituées ou confirmées par celui ou ceux qui les avaient constituées ou par celui ou ceux avec qui le crédit est continué. Elle peut également exiger que la continuation du crédit fasse l'objet d'un acte notarié.

ARTICLE 7 - CESSION - SUBROGATION - MOBILISATION

Moyennant accord exprès de la Banque, les crédités pourront céder ou élargir à des tiers les droits et obligations découlant pour eux de l'ouverture de crédit, avec maintien intégral de tous les privilèges, hypothèques et autres sûretés personnelles ou réelles qui ont été constituées en garantie du crédit.

Chaque entité de Crelan (SA Crelan et/ou ses Caisses agréées) se réserve le droit de rembourser les avances octroyées aux crédités par une autre entité de Crelan et de se substituer à elle comme créancier aux clauses et conditions du présent Règlement Général des Ouvertures de Crédit.

La Banque peut, même sans l'assentiment des crédités, céder à des tiers, totalement ou partiellement, ses droits et obligations du chef de l'ouverture de crédit; dans ce cas, tous les privilèges, hypothèques et autres sûretés personnelles ou réelles continueront à garantir le crédit pour lequel ils ont été constitués.

Les crédités s'engagent, à la première demande de la Banque, à signer ou accepter des billets à ordre ou lettres de change en représentation des crédits accordés, quelle que soit leur nature, aux conditions de réescompte prescrites par les institutions de crédit ou d'escompte belges ou étrangères; la Banque se réserve le droit de mobiliser, en tout ou en partie, les crédits accordés, lors de l'ouverture ou pendant leur durée, au moyen de ces billets à ordre ou lettres de change. L'émission, le renouvellement et la prolongation des billets à ordre ou des lettres de change représentant les crédits accordés et la mobilisation des crédits sur cette base n'entraînent ni novation, ni accord de la Banque sur un délai de paiement ou une modification des conditions des crédits concernés.

La Banque est formellement dispensée de faire dresser protêt de tout billet à ordre ou lettre de change, de procéder à toute dénonciation, d'accomplir toute formalité prescrite par la Loi, y compris l'avis de non-paiement, ou de respecter les délais légaux en la matière. Les crédités renoncent vis-à-vis de la Banque à tous moyens et exceptions de ce chef ; si la Banque le juge utile, elle pourra toutefois faire procéder aux formalités légales, aux frais des crédités.

ARTICLE 8 - FONCTIONNEMENT DU CREDIT - UNICITE DE COMPTES - DEPASSEMENT

Sauf dispositions contraires expresses, l'ouverture de crédit fonctionne en compte courant, en un ou plusieurs comptes ouverts par les crédités auprès de la Banque, sans qu'il en résulte novation.

Les différents comptes dont les crédités sont titulaires, qu'ils servent ou non au fonctionnement du crédit, forment les éléments d'un compte unique et indivisible, de sorte que, sans que les crédités puissent s'en prévaloir, la Banque peut à tout moment, même après faillite ou dans toute autre situation de concours, compenser les soldes créditeurs et débiteurs des comptes, fusionner les différents comptes en un seul et effectuer des transferts d'une rubrique à l'autre. Les crédités ne peuvent utiliser le crédit qu'à concurrence du montant convenu pour chacun des modes d'utilisation. Les dépassements qui seraient tolérés par la Banque sont toujours temporaires et exceptionnels et ne créent aucun droit pour les crédités, ni quant à leur maintien, ni quant à leur répétition. La Banque pourra à tout moment exiger un versement suffisant pour ramener les engagements des crédités dans les limites fixées, qu'il s'agisse de prélèvements au-delà des montants concernés ou de positions débitrices de comptes, entre autres lorsqu'elles tirent leur origine de la comptabilisation d'intérêts, frais, commissions pour compte des crédités ou de toutes dettes des crédités à l'égard de la Banque.

La seule production par la Banque d'un extrait de compte, de ses livres ou de toute autre pièce quelconque fait, tant à l'égard des tiers intervenants ou autres tiers que des crédités, preuve complète de la dette des crédités dans le cadre de la réalisation du crédit et rend de plein droit cette dette liquide et certaine. Le cas échéant, la conversion des opérations en monnaies étrangères en euros ou inversement se fait toujours au cours du jour.

ARTICLE 9 - LIEU, MODE ET IMPUTATION DES PAIEMENTS

Tous les paiements et remises en exécution du crédit doivent être effectués au siège de la Banque ou en un autre endroit désigné par elle et selon les instructions de la Banque d'après les modalités propres aux diverses formes de crédit ou de dettes, francs et exempts de toutes retenues, taxes ou contributions de quelque nature que ce soit.

Sauf convention contraire expresse entre parties, les crédités s'engagent à tenir ouvert, pendant toute la durée nécessaire au remboursement du

crédit, un compte destiné à permettre le paiement de toutes sommes dues par eux, tant en capital qu'en intérêts, commissions et frais de toute nature ; les crédits donnent mandat à la Banque pour effectuer par le débit de ce compte tous les prélèvements nécessaires au paiement des sommes dues. Les crédits s'engagent à cet effet à alimenter le compte à suffisance sans préjudice du droit de la Banque, si le compte n'est pas suffisamment provisionné, soit de débiter d'office le compte des sommes dues dès leur échéance, soit d'exiger directement le paiement des sommes dues, par une autre voie, sans tenir compte du mandat de prélèvement. Si l'imputation d'office par la Banque des sommes dues au débit du compte des crédits engendre un solde débiteur sur ce compte, celui-ci fera l'objet d'un calcul d'intérêts débiteurs au taux appliqué par la Banque pour les débits en compte courant ; si le solde débiteur dépasse la limite autorisée, le taux d'intérêts prévu pour les dépassements en compte courant lui sera appliqué.

Les crédits déclarent renoncer au bénéfice des Articles 1253 et suivants du Code Civil et conférer à la Banque le droit d'imputer sur la créance ou partie de créance de son choix tous paiements effectués par les crédits ou pour leur compte, y compris les montants découlant de garanties personnelles ou réelles et les dividendes en cas d'ordre ou de distribution.

Par dérogation à l'Article 1908 du Code Civil, l'imputation sur le capital ne fait pas présumer la libération des intérêts.

La Banque se réserve le droit de refuser les paiements qui seraient faits par voie de subrogation.

ARTICLE 10 - INTERETS ET COMMISSIONS

Toutes sommes dues à la Banque produisent des intérêts à son profit ; ces intérêts sont calculés sur base du nombre réel de jours calendrier divisé par 360, sauf stipulation contraire.

Les taux, conditions, périodicités de calcul et modalités de paiement des intérêts et commissions sont fixés dans les conventions particulières d'ouverture de crédit et dans les conventions complémentaires ou modificatives ultérieures ou, par défaut, dans les listes de tarifs de la Banque.

Sauf pour les avances à terme en cours, la Banque a le droit, pendant toute la durée du crédit, de modifier les taux, conditions et modalités de calcul des intérêts et commissions, en fonction de l'évolution des conditions du marché. Ces modifications seront portées à la connaissance des crédits par courrier ordinaire, mention sur les extraits de compte ou sur les listes de tarifs de la Banque.

ARTICLE 11 - RESILIATION AVEC PREAVIS - SUSPENSION - RESILIATION IMMEDIATE

11.1. RESILIATION AVEC PREAVIS

Chaque partie a le droit de mettre fin totalement ou partiellement au crédit, sans motif, par lettre recommandée adressée à l'autre partie et moyennant respect d'un délai de préavis de 30 jours calendrier, sans préjudice des dispositions de l'Article 11.3. ci-après. Le délai de préavis prend cours à la date du dépôt à la poste de la lettre recommandée.

A dater de ce jour, le droit au crédit, pour chaque mode d'utilisation convenu, sera automatiquement réduit au montant réellement prélevé au moment de la notification de la résiliation, dans le cadre de la ligne de crédit accordée. La Banque pourra, en outre, refuser d'exécuter toute nouvelle opération dont l'échéance se situe après l'expiration du délai de préavis. La résiliation est sans effet sur les formes d'utilisation du crédit assorties d'un terme spécifique, qui restent garanties par les sûretés consenties.

Pour les formes d'utilisation du crédit non assorties d'un terme spécifique ou d'un plan de remboursement, les comptes sont clôturés et les sommes dues deviennent immédiatement exigibles à l'expiration du délai de préavis, aux conditions de l'Article 12 ci-après, sans préjudice des possibilités de modifications prévues à l'Article 2.3. ci-dessus.

11.2. SUSPENSION

A tout moment, sans préjudice de l'Article 6 et entre autres, dans tous les cas prévus à l'Article 11.3. ci-après, la Banque a le droit de suspendre totalement ou partiellement l'utilisation du crédit.

Cette mesure prend son plein effet immédiatement après la réception par les crédits de l'avis de suspension adressé par la Banque quelle qu'en soit la forme. Pendant la durée de la suspension, la Banque peut à tout moment clôturer le crédit sans préavis. Après la levée de la suspension, la réutilisation du crédit n'entraîne novation en aucun cas et toutes les garanties sont maintenues.

11.3. RESILIATION IMMEDIATE

La Banque a le droit de mettre fin au crédit, sans préavis ni mise en demeure préalable ou autre formalité judiciaire, rendant ainsi sa créance immédiatement exigible et se libérant de tous engagements pris à l'égard des crédits, dans les cas cités ci-après. Cette mesure prend effet immédiatement à la réception par les crédits de l'avis de dénonciation, quelle qu'en soit sa forme, au choix de la Banque.

A. Non-respect des stipulations conventionnelles

En cas d'inexécution par les crédits ou les tiers intervenants de l'une ou l'autre des clauses et conditions applicables au crédit et notamment, à défaut de paiement exact des sommes dues dans la quinzaine de leur échéance.

B. Evénements ou situations relatifs aux crédits ou tiers intervenants

ébranlant la confiance de la Banque, mettant en péril le remboursement de sa créance ou rendant impossible la collaboration avec les crédits, notamment :

- En cas, à quelque moment que ce soit, de déclarations inexactes ou incomplètes ou de production de documents inexacts, incomplets ou faux.
- En cas de cessation de paiement ou demande de délais de paiement.
- En cas de faillite, déconfiture, règlement collectif de dettes ou toute autre procédure ou situation entraînant des conséquences semblables.
- En cas de non-paiement d'un effet de commerce.
- Si les crédits sont en défaut de paiement envers d'autres institutions financières ou des créanciers privilégiés tels les travailleurs, les administrations fiscales ou les organismes de sécurité sociale.
- Si les crédits ou tiers intervenants sont suspectés ou se rendent coupables de délits susceptibles de poursuites pénales tels entre autres, émission de chèques sans provision, blanchiment d'argent ou autres délits financiers.
- Si les fonds faisant l'objet du crédit n'ont pas reçu la destination prévue ou ont été affectés à des activités ou investissements contraires à l'ordre public, aux bonnes moeurs ou à des dispositions légales quelconques.
- Si les crédits ou tiers intervenants cessent, en tout ou partie, l'exploitation de leur entreprise agricole ou horticole, commerce ou industrie ou si pour une cause quelconque, un bail obtenu par les crédits ou tiers intervenants vient à cesser ses effets.

C. Modifications à l'état des crédits ou tiers intervenants, personnes physiques

- En cas de décès, disparition ou transfert de domicile ou de siège de fortune à l'étranger.
- Dans tous les cas où la capacité civile est limitée, suite à une disposition légale, judiciaire ou administrative.
- En cas de procédure de divorce, séparation de fait, séparation de corps, séparation de biens judiciaire ou modification du régime matrimonial.

D. Modifications à la situation juridique des crédits ou tiers intervenants, personnes morales

- Si la Société créditée ou tiers intervenant est dissoute de quelque manière que ce soit.
- En cas de modification de la forme ou de l'activité, réduction du capital, cession de parts ou d'actions, changement dans la composition des organes de direction ou dans les pouvoirs des administrateurs ou délégués.
- Si les administrateurs ou dirigeants de la Société se rendent coupables de transgressions à la législation comptable ou font l'objet de poursuites pénales.

E. Modifications au patrimoine des crédits ou tiers intervenants ou menaces relatives à ce patrimoine

- En cas de saisie conservatoire ou exécution portant sur des biens meubles ou immeubles ou sur les comptes ou avoirs auprès de la Banque.
- Si les crédits ou tiers intervenants s'obligent à des dettes ou si un autre établissement financier, pour quelque motif que ce soit, suspend ou dénonce un crédit octroyé aux crédits ou tiers intervenants.
- Si l'équilibre financier ou la solvabilité est menacé et en cas de perte de plus du quart de l'actif net, sur base des comptes annuels ou d'autres sources.
- Si un entrepreneur, architecte ou ouvrier fait dresser le procès-verbal prévu par l'Article 27-5° de la loi du 16 décembre 1851.
- En cas de danger d'éviction ou de trouble quant à tout ou partie des biens grevés ou d'existence de charges réelles non déclarées.
- Si une quelconque assurance exigée par la Banque ou obligatoire en vertu d'une prescription légale, notamment en matière d'incendie, n'est pas conclue ou risque d'être résiliée ou invalidée ou si le risque assuré se produit.
- En cas de défaut d'entretien des immeubles, fonds de commerce ou exploitation agricole, ou de transfert des activités à un autre endroit sans l'accord de la Banque.

F. En cas de diminution de valeur des garanties au profit de la Banque

- Si, pendant la période s'écoulant entre l'introduction de la demande relative au crédit et l'apurement complet de celui-ci, les biens meubles ou immeubles, quel qu'en soit le propriétaire, grevés au profit de la Banque ou faisant l'objet d'un mandat, d'une promesse ou de tout engagement, sont grevés d'un quelconque droit réel, sans l'accord préalable et écrit de la Banque ou si une police d'assurance relative à de tels biens est suspendue, résiliée, réduite ou annulée.
- Si les promesses ou mandats, conférés par les crédits ou tiers intervenants aux fins de constitution ou d'élargissement des garanties, ne peuvent plus être exécutés en tout ou en partie.
- Si des baux à loyer, à ferme ou commerciaux sont conclus ou renouvelés pour les biens grevés, sans l'accord de la Banque.

- En cas d'aliénation totale ou partielle d'immeubles, cession, échange, partage, apport en société, expropriation, destruction, changement de nature ou de destination ou diminution quelconque de valeur des biens grevés.
 - Si les inscriptions requises en vertu des actes d'ouverture de crédit n'occupent pas le rang convenu.
 - Si les biens hypothéqués donnés en location ne sont pas entretenus en bon état locatif ou s'il est perçu par anticipation plus de 6 mois de loyers.
- G. En cas d'atteinte aux prescriptions légales ou réglementaires concernant l'activité des crédits
- Si une inscription ou autorisation exigée pour une activité des crédits n'est pas obtenue ou renouvelée ou est suspendue ou révoquée.
 - Si les crédits transgressent les prescriptions légales ou réglementaires pour l'exercice de leurs activités professionnelles.
 - Si les crédits ne se conforment pas aux conditions mises à l'intervention de tout organisme régi par des dispositions légales ou réglementaires, notamment le FIA.
 - Si l'exercice de l'activité des crédits est menacé par des événements extérieurs tels une guerre, un coup d'Etat, une grève, un "lock-out", une catastrophe ou des mesures prises par l'autorité.
- 11.4. Lorsque le crédit est exigible, il l'est à l'égard de tous les crédits et tiers intervenants. Si les crédits disposent de plusieurs crédits auprès de la Banque, celle-ci a le droit, si elle peut se prévaloir d'une clause d'exigibilité immédiate pour un crédit déterminé, de rendre exigibles toutes ses créances et de se libérer de tous ses engagements résultant des autres crédits.
- Si l'un des crédits ou l'un des tiers intervenants est déclaré excusable dans le cadre d'une procédure de faillite ou bénéficie d'une remise de dettes dans le cadre d'une procédure en règlement collectif de dettes, la créance entière reste exigible à charge des autres crédits et tiers intervenants.
- 11.5. Le fait que la Banque n'exerce pas, en tout ou en partie et même de façon répétée, son droit de suspendre le crédit ou de le dénoncer sans préavis, ne peut jamais être considéré comme une renonciation par elle à quelque droit que ce soit à cet égard.
- 11.6. La Banque se réserve le droit, dans tous les cas où elle aura procédé à une dénonciation du crédit et quelles que soient les raisons ou circonstances qui l'y aient déterminée, de considérer cette dénonciation comme une simple suspension provisoire du crédit sur laquelle elle pourra revenir rétroactivement, sous telles conditions qu'elle jugera utiles de stipuler. Le crédit dans ce cas pourra être continué sans qu'il y ait novation aucune, avec maintien de toutes les garanties concédées.

ARTICLE 12 - CLOTURE DU CREDIT ET CREANCE EXIGIBLE

Au moment où le crédit prend fin, entre autres en application des Articles 11.1. et 11.3., un décompte final est établi comprenant tout ce dont les crédits sont redevables à la Banque, en capital, intérêts, commissions, indemnités de emploi, frais quelconques et autres accessoires, de quelque chef que ce soit pour former le solde débiteur exigible immédiatement, de plein droit et sans mise en demeure ; cette créance comprend également le montant de toutes les garanties fournies par la Banque à des tiers à la demande des crédits, le montant des garanties fournies par les crédits à la Banque pour sûreté d'engagements de tiers, le montant des effets de commerce escomptés et portés au compte des crédits qui peuvent immédiatement être contre-passés, le montant des effets fournisseurs escomptés sans que la Banque doive en attendre l'échéance, ainsi que tous les montants que la Banque serait éventuellement amenée à payer dans le cadre de crédits documentaires en cours.

Tous les montants qui, après l'établissement de la créance de la Banque seraient payés par les crédits et dont il viendrait à être constaté définitivement qu'ils ne sont pas dus, seront remboursés aux crédits, après vérification que ces derniers à ce moment ne sont plus redevables de quoi que ce soit à la Banque.

La créance exigible produit de plein droit des intérêts jusqu'au jour de son remboursement complet, aux conditions stipulées dans les conventions particulières relatives aux crédits octroyés, le présent Règlement Général des Ouvertures de Crédit ou toutes autres conventions spécifiques entre parties, avec une majoration de 0,50% l'an à dater de l'exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure.

La Banque est dispensée de l'obligation de faire constater dans un titre authentique l'existence et le montant de sa créance qui sont suffisamment établis, tant à l'égard des crédits et tiers intervenants que vis-à-vis d'autres tiers, par un extrait de compte ou tout autre document certifié conforme établi par la Banque ; sans préjudice aux autres moyens de preuves autorisés par la Loi, les crédits et tiers intervenants seront tenus de payer le montant de la dette ainsi dressé par la Banque nonobstant toutes contestations qu'ils se croiraient en droit de faire valoir et qui ne pourront arrêter ou suspendre les poursuites à leur égard.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS SPECIALES ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX BIENS DONNES EN GARANTIE

13.1. Les crédits s'engagent à confier leurs opérations financières à la

Banque en proportion de l'importance du crédit par rapport à leurs activités globales et dans le respect des normes imposées par la Banque.

- 13.2. Les crédits et tiers intervenants sont tenus de maintenir la valeur de leur patrimoine et de le gérer en bon père de famille, s'interdisant tous agissements qui pourraient diminuer ou rendre plus difficile le recouvrement éventuel de la créance de la Banque. Ainsi les crédits et tiers intervenants ne peuvent notamment, sans l'accord écrit de la Banque,
- solliciter et/ou accepter un crédit ou un prêt, une reprise d'encours ou une augmentation de crédit auprès d'un autre établissement financier ; à ce moment, la banque est en droit de solliciter un complément de garanties ou de revoir les conditions du crédit ;
 - grever leurs biens meubles et immeubles de quelque droit réel que ce soit, les donner en location ou encaisser à l'avance plus de 6 mois de loyers ou fermages, ou les aliéner à titre gratuit ;
 - constituer une sûreté personnelle vis-à-vis d'un tiers ;
 - vendre leurs immeubles, fonds de commerce ou sièges d'exploitation ou en faire apport à une Société, céder leurs quotas de production ;
 - acheter des biens mobiliers avec clause de réserve de propriété au profit du vendeur.
- 13.3. Les crédits et tiers intervenants s'engagent à consentir, à première demande de la Banque, une inscription hypothécaire sur leurs biens immeubles actuels et futurs ou toute autre sûreté réelle ou personnelle.
- 13.4. Les crédits et tiers intervenants s'engagent, à première demande de la Banque, à l'informer à propos de tous crédits ou prêts dont ils disposent auprès d'autres organismes financiers ; ils s'obligent à respecter ponctuellement leurs engagements du chef de ces opérations.
- 13.5. Les crédits et tiers intervenants s'engagent à fournir à la Banque, à sa première demande, copie des informations collectées à leur sujet au Greffe du Tribunal de Commerce et du dossier les concernant au sein de la Chambre d'Enquête Commerciale, dans le cadre de la loi sur le Concordat Judiciaire.
- 13.6. Les crédits et tiers intervenants s'engagent à informer la Banque de tout changement relatif à leur adresse, leur capacité juridique ou leurs activités, leur situation juridique ou leurs statuts, leur inscription au Registre du commerce, de la survenance d'une procédure engagée par une Chambre d'Enquête Commerciale ou du dépôt d'une requête ou de la réception d'une citation en concordat judiciaire, du dépôt d'une requête en règlement collectif de dettes, d'un dépôt de bilan ainsi que de toute action judiciaire ou extrajudiciaire pouvant toucher leurs biens meubles ou immeubles.
- 13.7. Les crédits s'engagent à obtenir, prolonger et conserver les licences, agréments, permis, attestations ou autorisations diverses nécessaires à l'exercice de leur commerce, leur entreprise ou leurs activités professionnelles ou rendues obligatoires par une quelconque réglementation relative à la protection de l'environnement.
- 13.8. Si une intervention d'une Instance Publique est sollicitée ou accordée dans le cadre du crédit octroyé, les crédits s'engagent à respecter scrupuleusement les prescriptions légales et réglementaires et à faire exécuter à tout moment les contrôles requis. Ils déclarent savoir que la Banque peut être amenée à fournir aux instances compétentes tous les renseignements utiles relatifs à l'intervention sollicitée.
- 13.9. Les crédits et tiers intervenants s'engagent, jusqu'au parfait remboursement de leurs engagements à l'égard de la Banque, à maintenir les biens grevés en parfait état d'entretien, à ne pas en modifier la nature, ni la destination, à les faire assurer contre les risques d'incendie, de foudre, d'explosion ou autres, pour leur pleine valeur de reconstruction ou reconstitution, auprès d'une compagnie d'Assurances agréée en Belgique, à justifier du paiement régulier des primes d'assurance à première demande de la Banque et à avertir celle-ci de tout changement de Compagnie d'Assurances.
- La Banque se réserve le droit :
- de faire exécuter tous travaux de réparation nécessaires aux immeubles donnés en garantie en cas d'inaction des crédits ou tiers intervenants, ceux-ci lui donnant à cette fin mandat irrévocable et lui conférant un droit de visite pour tous contrôles nécessaires ;
 - de faire éventuellement assurer pour leur pleine valeur les biens grevés contre les risques d'incendie et autres risques semblables auprès d'une Société d'Assurances agréée par elle ;
 - de payer les primes d'assurance à la décharge des crédits ou tiers intervenants ; le paiement, même répété, de ces primes par la Banque ne pourra pas être invoqué contre elle pour créer l'un ou l'autre droit en faveur des crédits ou tiers intervenants ;
 - d'exiger que la Société d'Assurances s'engage par avenant :
 - a) à ne suspendre, annuler ou résilier l'assurance, pour quelque cause que ce soit, que quinze jours après avertissement donné

- à la Banque par lettre recommandée ;
- b) à prévenir la Banque avant l'expiration du terme si la police ne se renouvelait pas de plein droit ;
- c) à ne régler aucune indemnité si ce n'est à l'intervention de la Banque ;
- d'acquitter les impôts ou charges publiques grevant les biens hypothéqués et en général, toutes sommes que la Banque devrait déboursier dans l'intérêt des crédits ou tiers intervenants ou pour la conservation de ses gages.

13.10. Au cas où les biens donnés en gage ou faisant l'objet d'un mandat ou d'une promesse de gage viendraient à se déprécier pour une cause quelconque, d'un cinquième par rapport à la valeur d'expertise lors de l'octroi du crédit, la Banque est en droit d'exiger, dans le mois à dater de la notification de la dépréciation, la constitution d'un gage supplémentaire à sa convenance et d'une valeur équivalente à la dépréciation constatée ou, le cas échéant, de demander le remboursement d'une partie du crédit octroyé de façon à ramener le montant restant dû dans les proportions initiales par rapport aux sûretés fournies, sans préjudice de l'application éventuelle de l'Article 11.3. F. ci-dessus. Cette dépréciation de valeur pourra être constatée par simple rapport dressé par l'expert commissionné par la Banque, lequel aura, en tout temps, accès aux biens grevés ; les conclusions de ce rapport ne pourront être contestées par les crédits ou tiers intervenants.

ARTICLE 14 - SURETES

- 14.1. Toutes les sûretés personnelles ou réelles, fournies ou à fournir par les crédits ou des tiers intervenants sont cumulatives et ont pour but de garantir tous les engagements actuels et futurs des crédits découlant du crédit, sans préjudice de ce qui est stipulé à propos de chaque sûreté séparément.
- 14.2. Toutes les garanties requises doivent être constituées selon le modèle fourni par la Banque.
La constitution de garanties complémentaires n'entraînera jamais novation et sauf accord écrit exprès de la Banque, ne remplacera jamais les garanties déjà constituées.
- 14.3. En garantie de l'exécution de leurs engagements actuels et futurs, les crédits et tiers intervenants consentent à la Banque un gage sur toutes créances actuelles ou futures qu'ils détiennent sur tous tiers ainsi que sur la Banque elle-même ; en outre, tous les titres, biens, valeurs et avoirs déposés à la Banque pour compte des crédits ou tiers intervenants constitueront de plein droit un gage indivisible à la sûreté de leurs engagements.
En cas de non-respect des engagements des crédits ou des tiers intervenants à son égard, la Banque pourra réaliser le gage suivant les dispositions légales appropriées et en utiliser le produit en règlement de sa créance.
- 14.4. La Banque est autorisée, sans toutefois y être tenue, à communiquer en tout temps aux tiers intervenants et, le cas échéant, à leurs héritiers, ayants cause et ayants droit, le détail des engagements des crédits à son égard.
La Banque peut consentir toute modification aux conditions, clauses et modalités de crédit, entre autres quant à son montant et à sa durée, sans devoir en aviser les tiers intervenants.
La Banque peut aussi renoncer à tout ou partie des garanties réelles ou personnelles sans devoir en aviser les tiers intervenants. Ces modifications n'entraînent ni novation, ni déchéance des garanties restantes.
Les tiers intervenants ne peuvent exercer aucune action personnelle ou subrogatoire contre les crédits aussi longtemps que la créance de la Banque n'a pas été complètement remboursée.
- 14.5. La Banque peut en tout temps consentir, aux frais des crédits ou tiers intervenants, mainlevée de l'une, plusieurs ou de toutes les inscriptions prises pour sûreté des engagements des crédits ou des tiers intervenants; la Banque se réserve le droit dans ce cas de désigner elle-même le Notaire.
- 14.6. La Banque a le droit, le cas échéant, d'intenter une action personnelle en Justice contre les crédits ou tiers intervenants avant ou en même temps que l'action hypothécaire dont elle bénéficie et ce, que l'hypothèque ait été consentie par les crédits ou par les tiers intervenants.
Elle peut en outre poursuivre la réalisation des biens non hypothéqués, préalablement ou simultanément à la réalisation des biens hypothéqués appartenant aux crédits, lesquels à cette fin, renoncent expressément à l'application de l'Article 1563 du Code Judiciaire.

ARTICLE 15 - CONTROLE, RENSEIGNEMENTS ET COMMUNICATIONS

Les crédits et tiers intervenants s'obligent à remettre à la Banque, à sa première demande, tous documents, relatifs entre autres à leur comptabilité, leur situation fiscale, la valeur et/ou la consistance de leur patrimoine ou fonds de commerce, leurs assurances, que la Banque estimerait utiles à l'appréciation de la situation active et passive des crédits ou tiers intervenants ainsi qu'à la surveillance du crédit.
Les crédits et tiers intervenants qui sont soumis aux obligations légales

comptables sont tenus de transmettre chaque année à la Banque le rapport annuel accompagné des comptes et des annexes légalement imposées, au plus tard dans les 6 mois de la clôture de l'exercice.

La Banque a le droit de faire procéder, aux frais des crédits ou tiers intervenants, par ses représentants ou des experts de son choix, à des visites, inspections et contrôles sur place, examens comptables ou techniques qu'elle juge utiles. La Banque n'endossera aucune responsabilité du fait de l'exercice ou non de son droit de contrôle et de surveillance. La Banque peut à tout moment communiquer à chacun des crédits et/ou tiers intervenants, sans y être tenue, la situation des engagements à son égard du chef du crédit.

La Banque peut se faire délivrer, en tout temps, aux frais des crédits ou tiers intervenants, des documents cadastraux, certificats hypothécaires et autres, attestations d'organismes de sécurité sociale ou d'autres organismes publics ou privés relatives à l'état de leurs créances à charge des crédits ou tiers intervenants.

Les crédits et, le cas échéant, les tiers intervenants, permettent à la Banque de communiquer le montant et la nature du crédit à leurs Compagnies d'Assurances et organismes de crédit, à la Banque Nationale de Belgique et à tout établissement public ou privé chargé de collecter les données concernant les crédits octroyés. Ils autorisent, pour autant que de besoin, ces établissements à communiquer les informations ainsi recueillies aux institutions financières qui participent à la centralisation de ces données.

ARTICLE 16 - FRAIS

Tous les frais, charges, droits et honoraires résultant directement ou indirectement du crédit, les frais d'inscription des garanties, ceux de leur renouvellement, ceux des certificats hypothécaires et autres, ceux de mainlevée, tous les droits et frais nécessités par la mise à exécution du crédit ou la conservation des garanties, y compris les frais judiciaires et extrajudiciaires, ceux résultant de la gestion du dossier dans le cadre d'une procédure en concordat judiciaire, en faillite ou en règlement collectif de dettes, ceux du recouvrement des sommes dues, de même que les honoraires d'Avocats, Notaires ou d'Huissiers, seront définitivement supportés par les crédits, même si la Banque a jugé opportun de les avancer, et pourront être débités d'office du ou des compte(s) des crédits dans les livres de la Banque ou imputés sur le crédit.

ARTICLE 17 - MONNAIE UNIQUE EUROPEENNE

Le remplacement du franc belge par la monnaie unique européenne n'a aucune influence sur les relations contractuelles entre la Banque et les crédits ou tiers intervenants et ne porte nullement atteinte à la continuité des contrats en cours.

ARTICLE 18 - PROTECTION DE LA VIE PRIVEE

Conformément à la Loi relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, les données à caractère personnel relatives aux crédits et tiers intervenants sont reprises dans les traitements dont la Banque est responsable et traitées pour assurer une gestion et une administration correctes.

Dans la mesure des relations des crédits et tiers intervenants avec la Banque, les données les concernant peuvent être traitées dans les registres suivants et pour les finalités mentionnées ci-dessous:

- Gestion des crédits : Offre, évaluation, fixation du taux, décision, mise à disposition, suivi et recouvrement, y compris les litiges et l'ensemble des activités ayant un lien avec l'estimation des risques pris par la Banque lors de l'octroi des crédits.
- Gestion des comptes, y compris celle des paiements.
- Gestion des assurances : Promotion, vente et administration des produits distribués par la Banque.
- Gestion de l'appréciation globale de la relation avec la clientèle visant à l'optimisation des services offerts.
- Gestion de la communication commerciale.

Ces données peuvent être transmises à des tiers avec lesquels la Banque est liée contractuellement ou par son actionnariat.

Une fois par an, les crédits et tiers intervenants peuvent demander à la Banque un aperçu des données traitées les concernant, contre paiement d'une indemnité couvrant les frais administratifs : ils peuvent demander la correction des données fautives et s'opposer à l'exploitation des données les concernant à des fins commerciales. A cet effet, il y a lieu de s'adresser à la SA CRELAN, département AUDIT INTERNE, Boulevard Sylvain DUPUIS 251 - 1070 BRUXELLES.

Des renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès du Registre Public de la Commission pour la Protection de la Vie Privée, rue de la Régence 61 - 1000 BRUXELLES.

ARTICLE 19 - ELECTION DE DOMICILE ET NOTIFICATIONS

Les crédits et tiers intervenants font élection de domicile au domicile ou siège indiqué dans la convention d'ouverture de crédit. La Banque peut toutefois procéder valablement aux notifications, dénunciations ou significations au domicile réel ou siège social des crédits ou tiers intervenants ou à la plus récente adresse qui lui a été communiquée.

Lorsqu'en vertu de la Loi ou de la convention, une notification doit être faite par lettre recommandée, la preuve en est suffisamment rapportée par le récépissé de dépôt à la Poste.

ARTICLE 20 - LEGISLATION APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE

COMPETENCE

Les droits et obligations des parties du chef du crédit sont régis par le droit belge, sauf convention contraire expresse.

Est seul compétent pour trancher toutes contestations concernant le crédit, le Tribunal dans le ressort territorial duquel se trouve le siège social de la Banque, sans préjudice du droit pour celle-ci d'assigner les crédités devant tout autre Tribunal qui serait compétent suivant le droit commun.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX AVANCES A TERME

ARTICLE 21 - PRELEVEMENTS

Les avances à terme doivent être prélevées, en une ou plusieurs fois, selon le schéma convenu avec la Banque et dans le respect des fins pour lesquelles elles ont été accordées.

La Banque peut se faire produire tous documents justificatifs jugés nécessaires pour le contrôle des programmes d'investissement ; elle se réserve le droit de contrôler sur place ou faire contrôler le déroulement des travaux.

Chaque prélèvement doit être demandé deux jours bancaires ouvrables avant la date prévue pour le paiement et doit représenter au moins 20% de l'avance à terme concernée.

Sauf convention contraire expresse, les prélèvements doivent être effectués avant l'expiration d'un délai de un an à dater de la signification par la Banque aux crédités de son accord sur l'avance à terme ; à défaut, et sans préjudice du droit pour la Banque de suspendre le crédit ou d'y mettre fin en application de l'Article 11 ci-avant, celle-ci est autorisée à clôturer l'avance à terme et à en adapter la durée et le plan de remboursement en fonction du montant réellement prélevé et/ou de la nature des biens financés, moyennant communication aux crédités par simple lettre.

Si l'avance à terme n'est pas prélevée ou n'est prélevée que partiellement dans le délai prévu, pour quelque cause que ce soit, la Banque a le droit de réclamer aux crédités une indemnité de non-utilisation, correspondant à 6 mois d'intérêts sur le montant non prélevé, au taux conventionnel de l'avance à terme.

ARTICLE 22 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES ET INDEMNITES DE REMploi

Aucun remboursement anticipé volontaire n'est autorisé pendant les cinq premières années à partir de la signification par la Banque aux crédités de son accord sur l'avance à terme. Passé cette période, les crédités pourront procéder au remboursement de tout ou partie des sommes dues, avant le terme fixé et ce, aux conditions de préavis et d'indemnité de remploi fixées dans les lettres ou conventions d'octroi des crédits.

ARTICLE 23 - COMMISSION DE RESERVATION

A partir du quatrième mois à compter de la lettre ou convention d'octroi du crédit, les crédités seront redevables, sur la partie non prélevée de l'avance à terme, d'une commission de réservation calculée prorata temporis. Cette commission s'élève à 0,15% par mois et est payable à terme échu, à l'expiration de chaque trimestre calendaire.

ARTICLE 24 - MAJORATION POUR RETARD DE PAIEMENT

En cas de non-paiement des sommes dues aux échéances convenues, la Banque appliquera une majoration du taux d'intérêt de 0,50%, par simple lettre, sans préavis, ni mise en demeure. Cette disposition ne porte pas préjudice au droit de la Banque, prévu à l'Article 9 du présent Règlement, de débiter à tout moment toutes les sommes exigibles du chef d'avances à terme, tant en capital qu'en intérêts, commissions et frais, du compte des crédités.

ARTICLE 25 - COMPENSATION DES FRAIS SUPPLEMENTAIRES OU DE LA REDUCTION DE RENTABILITE

Au cas où, sous l'effet d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire ou à la suite d'une modification ou d'une nouvelle interprétation de dispositions existantes :

- une somme due par les crédités dans le cadre d'une avance à terme serait frappée d'un impôt, d'une taxe, d'un droit ou d'une retenue à la source de quelque nature que ce soit, à l'exception de l'impôt sur le revenu global des Sociétés ;
- la Banque serait soumise à une quelconque mesure monétaire ou bancaire dont il résulterait pour elle des frais supplémentaires ou une réduction de rentabilité directement liés à l'avance à terme, la Banque aura le droit de subordonner le maintien de l'avance au respect de nouvelles conditions.

Elle pourra notamment demander par écrit aux crédités de choisir, dans les trente jours, entre les deux possibilités suivantes :

- soit continuer l'avance, en s'engageant à indemniser intégralement la Banque des frais supplémentaires ou de la réduction de rentabilité qui, d'après les calculs de cette dernière, en découleraient pour elle ;
- soit rembourser l'avance par anticipation, auquel cas les crédités devraient dédommager la Banque du manque à gagner qu'elle subirait en cas de réinvestissement du capital remboursé en fonds d'Etat jusqu'aux échéances en principal de l'avance initialement prévues, à l'exception de celles qui sont postérieures à la révision de taux suivante, pour lesquelles le manque à gagner est calculé sur la base d'un réinvestissement en fonds d'Etat jusqu'à la date de cette révision

de taux.

ARTICLE 26 - GARANTIES PAR LE FONDS D'INVESTISSEMENT AGRICOLE FEDERAL OU REGIONAL

Les crédités s'engagent à fournir au Ministère de l'Agriculture et à la Banque tous renseignements et documents d'ordre professionnel ou financier, à autoriser toutes visites et enquêtes par les délégués du Ministère et de la Banque ainsi qu'à signaler toute acquisition immobilière à la Banque et à lui consentir à première demande hypothèque sur celle-ci.

Sans préjudice des dispositions contenues à l'Article 11 du présent Règlement, les crédités donnent à la Banque le droit de réclamer sans formalité, ni mise en demeure quelconque, le remboursement immédiat du crédit, en cas de déclarations inexactes ou incomplètes des crédités et en cas de non-respect des conditions mises à l'octroi du crédit ou à la garantie du fonds, notamment lorsque le crédit a servi à d'autres fins que celles prévues.

Les crédités s'engagent à ne pas céder leurs quotas de production pendant toute la durée de la garantie sans l'autorisation écrite et préalable du Fonds et à informer immédiatement la Banque des demandes d'aides introduites auprès d'autorités publiques du chef de diminution volontaire de la production de leur exploitation. Les crédités cèdent à la Banque toutes les indemnités pouvant leur revenir à quelque titre que ce soit, notamment suite à une cession de quota ou une diminution volontaire de production de son exploitation; toutefois, cette cession ne sortira ses effets que si les crédités sont en défaut de payer les sommes devenues exigibles en exécution des engagements couverts par le crédit.

Les crédités acceptent que tous montants quelconques perçus ou à percevoir par eux consécutivement à une cession de quota ou une diminution volontaire de la production sont affectés de plein droit et prioritairement aux avances garanties par le Fonds, lorsque ces opérations portent atteinte à la rentabilité de l'exploitation.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINES FORMES DE CREDIT

ARTICLE 27 - CREDITS D'ESCOMPTE

27.1. L'escompte a lieu en maintenant tout le recours contre les crédités en cas de non-paiement de la traite escomptée. Les droits et taxes doivent être acquittés réglementairement pour toutes les traites présentées à l'escompte par les crédités.

La Banque peut remplir cette formalité, en agissant éventuellement à cet effet comme mandataire des tiers, sans pour cela endosser quelque obligation que ce soit. Le coût de la formalité sera porté immédiatement au compte des crédités.

La Banque ne peut, en aucun cas, être obligée de fournir la couverture ou de consentir la prorogation ou le renouvellement des effets de commerce escomptés.

27.2. Le montant total des traites escomptées et présentées à l'escompte, tirées sur une même personne ou par un même fournisseur, restera limité à 20% du montant qui a été convenu pour l'utilisation sous forme de crédit d'escompte.

Toute dérogation éventuelle à ce pourcentage reste toujours exceptionnelle.

La Banque est fondée à modifier ce pourcentage pour un ou plusieurs intéressés ou fournisseurs, suivant le cas, par simple notification aux crédités.

27.3. La Banque a le droit de refuser l'escompte ou de contre-passer immédiatement au compte des crédités les avances sur traites déjà escomptées, chaque fois qu'elle pourrait douter de la régularité de la traite, du paiement normal du montant de la traite ou de la réescomptabilité, et notamment lorsque :

- la traite ne correspond pas à une opération régulière ou lorsque l'échéance dépasse les termes usuels ;
- la traite ne répond pas aux normes habituelles de l'escompte, notamment celles applicables à la Banque Nationale de Belgique ou à l'Institut de Réescompte et de Garantie ;
- la traite porte la signature d'une personne qui aurait laissé précédemment des effets de commerces impayés à l'échéance ;
- la traite n'est pas acceptée ;
- le montant de la traite est exprimé en une monnaie étrangère ou lorsque la traite est tirée sur quelqu'un qui ne réside pas en Belgique ;
- lorsqu'il existe une parenté étroite ou des liens structurels entre les crédités et l'un des débiteurs de la traite ;
- les signatures sur la traite ne sont pas régulières et, plus généralement, lorsque le paiement régulier à l'échéance paraît incertain pour quelque raison que ce soit.

La Banque ne devra pas donner les motifs de son refus ou de la contrepassation.

27.4. La Banque peut contre-passer au compte du crédit les traites acceptées à l'escompte qui sont impayées à l'échéance.

Elle est également fondée à pratiquer ainsi avant l'échéance des traites escomptées, lorsque l'un des intéressés ou le tireur est déclaré en faillite.

27.5. Nonobstant la contre-passation, la Banque a le droit, si tel est son

désir, de retenir les effets de commerce impayés en vue de l'exercice de ses droits en tant que tiers détenteur.

ARTICLE 28 - CREDITS D'ACCEPTATION

- 28.1. Les crédits sont tenus de fournir une couverture suffisante pour le paiement de l'acceptation à chaque échéance des acceptations souscrites pour leur compte par la Banque. La Banque débitera le compte des crédits du montant des acceptations échues.
- 28.2. Sans préjudice des prescriptions légales et réglementaires en matière d'opérations en provenance de ou vers l'étranger, les crédits s'obligent, lors de chaque prélèvement, à remettre à la Banque une copie conforme des factures établies en forme régulière en représentation des opérations financées par le crédit d'acceptation. Sauf convention contraire, la Banque fait dépendre son acceptation de la remise de traites acceptées par les acheteurs de biens ou services importés ou exportés et endossés par les crédits à la Banque.
- 28.3. La Banque peut retenir en couverture des acceptations souscrites par elle, même avant l'échéance, tous les montants qu'elle reçoit et qui proviennent de la vente des biens faisant l'objet des opérations financées, ou ceux qui sont payés en vertu de documents établis pour ces opérations. Les crédits s'engagent à transmettre ou à faire transmettre immédiatement à la Banque tous montants quelconques qui seraient payés sans l'intervention de la Banque.
- 28.4. Quelle que soit l'échéance, l'acceptation devient exigible immédiatement et sans mise en demeure dans tous les cas où l'opération, qui a donné lieu à financement au moyen de l'acceptation, n'est pas exécutée ou ne l'est que partiellement, ainsi que ;
- si les crédits reçoivent paiement total ou partiel des opérations d'exportation financées par l'acceptation ;
 - si les crédits reçoivent un paiement quelconque de la revente des biens dont l'importation est financée par l'acceptation ;
 - en cas de retour en Belgique, pour quelque motif que ce soit, de tout ou partie des biens dont l'exportation était financée par l'acceptation ;
 - si l'opération, qui est financée par l'acceptation, ne paraît pas être une opération commerciale régulière ;
 - si la livraison ou la revente éventuelle (en cas d'importation) des biens, qui font l'objet de l'opération financée par l'acceptation, est empêchée ou rendue impossible, comme en cas de détérioration, destruction, saisie des biens, remise irrégulière, perte ou vol de biens ou de documents.
- Le fait, pour la Banque, de ne pas exiger l'apurement immédiat ne peut, en aucun cas, être considéré comme une renonciation, par elle, à l'un quelconque de ses droits.
- 28.5. Outre les intérêts, commissions et autres frais qui sont dus, la Banque sera fondée, lors de chaque acceptation, à porter en compte les droits qui lui sont imposés par la Banque Nationale de Belgique ou par une autre autorité.

ARTICLE 29 - CREDITS DE GARANTIE

- 29.1. Les crédits demeurent toujours seuls responsables des engagements pris par la Banque pour leur compte. Cette responsabilité ne prend fin que lorsque la Banque est déchargée par le bénéficiaire, par écrit et sans réserve, de tous ses engagements du chef de la garantie qu'elle a donnée.
- 29.2. La Banque a le droit de remplacer, à tout moment, les engagements souscrits pour compte des crédits par un versement en espèces ou une remise de valeurs en mains du bénéficiaire pour un même montant ; dans ce cas, ces fonds ou valeurs seront transmis non pas à la décharge des crédits, mais bien pour garantir ses engagements ; les sommes versées ou les valeurs remises restent la propriété de la Banque et devront lui être restituées au fur et à mesure que les engagements, qu'elle garantit, sont respectés. Le remplacement de l'engagement souscrit par la Banque, par un versement en espèces ou une remise de valeurs, donnera lieu à la constitution immédiate d'une provision de couverture tel que précisé ci-après.
- 29.3. Pour tout engagement souscrit pour leur compte, les crédits doivent une commission, qui est payable périodiquement et par provision. Ils sont tenus aussi de rembourser tous frais, intérêts, commissions et honoraires quelconques, y compris ceux encourus par la Banque en raison d'une contestation relative à l'exécution de leurs engagements ou ceux qui leur seraient réclamés par leur correspondant.
- 29.4. La Banque peut, en tout temps, réclamer la constitution immédiate d'une provision de couverture pour chaque garantie ou sûreté de remplacement fournie par elle, et, à cette fin, débiter le compte des crédits. Cette couverture appartient à la Banque et sera remboursée aux crédits dès que la Banque n'aura plus aucun engagement du chef de la garantie fournie et pour autant que les crédits aient satisfaits à toutes leurs obligations envers elle.
- 29.5. La Banque est fondée à procéder à l'exécution de ses engagements à la première simple demande du bénéficiaire. Elle est déchargée

de l'obligation d'en aviser d'avance les crédits ou de demander leur accord à ce sujet.

Les crédits renoncent au bénéfice de l'Article 2031 du Code Civil, pour autant que celui-ci soit d'application.

- 29.6. Les crédits s'engagent à rembourser, à première demande de la Banque, toutes sommes qu'elle devrait dépenser en vertu de quelque titre et pour quelque motif que ce soit en exécution de la garantie fournie. Ils autorisent la Banque à débiter leur compte des sommes qu'elle se trouverait dans la nécessité de payer, ainsi que des commissions et frais.

Signature des intervenants pour approbation :

Document d'information succinct

Prêteur	SC CrelanCo Boulevard Sylvain Dupuis 251, 1070 BRUXELLES N° d'entreprise : 0403263840
Numéro du contrat-cadre d'ouverture de crédit	103-8917656-29
Montant du contrat-cadre d'ouverture de crédit	1.233.742,00 EUR

Frais généraux

Type de frais	Montant	Mode de mise à charge
frais de dossier	1.750,00 EUR	En une fois, 30 jours après la signature de l'offre de crédit.

Nouvelles sûretés

Durée de validité	Après édition de l'offre, celle-ci est valable pour 15 Jours.
Informations relatives aux sûretés que la Banque peut demander	http://www.financementdesentreprises.be/fr/chercher-un-credit/suretes
Informations relatives à l'intervention financière ou aux garanties des Autorités	http://www.financementdesentreprises.be/fr/accompagnement-soutien-et-garanties-publiques

Nouveau crédit		INVENT1E : 103-8917657-30										
Dénomination	Crédit d'investissement											
Fiche produit	http://www.crelan.be/fr/professionnels/emprunter											
Montant du crédit	1.233.742,00 EUR											
Nouvelles sûretés du crédit												
Durée	- Durée: 10 Années - Echéances: Mensualités constantes											
Taux d'intérêt	- Taux d'intérêt: 4,30 % annuel - Révision: Taux fixe											
Frais liés au crédit												
<table><tr><th>Type de frais</th><th>Montant/base de calcul</th><th>Mode de mise à charge</th></tr><tr><td>Frais de gestion</td><td>22,00 EUR</td><td>Annuel, et pour la première fois au même moment que le premier remboursement en capital.</td></tr><tr><td>Commission de réservation</td><td>1,80% sur base annuelle</td><td>Dû sur la partie non-prélevée du crédit, à partir de la fin du troisième mois qui suit l'établissement de l'offre de crédit. Mise à charge mensuelle.</td></tr></table>				Type de frais	Montant/base de calcul	Mode de mise à charge	Frais de gestion	22,00 EUR	Annuel, et pour la première fois au même moment que le premier remboursement en capital.	Commission de réservation	1,80% sur base annuelle	Dû sur la partie non-prélevée du crédit, à partir de la fin du troisième mois qui suit l'établissement de l'offre de crédit. Mise à charge mensuelle.
Type de frais	Montant/base de calcul	Mode de mise à charge										
Frais de gestion	22,00 EUR	Annuel, et pour la première fois au même moment que le premier remboursement en capital.										
Commission de réservation	1,80% sur base annuelle	Dû sur la partie non-prélevée du crédit, à partir de la fin du troisième mois qui suit l'établissement de l'offre de crédit. Mise à charge mensuelle.										
Mise à disposition	Le crédit peut être libéré quand toutes les conditions du crédit et de sa mise à disposition seront remplies. La mise à disposition est principalement subordonnée au respect de la destination convenue, à l'obtention de toutes les autorisations, à la constitution de toutes garanties convenues et à la production des justificatifs permettant de vérifier ces conditions. La période de prélèvement est: Envoi de l'offre + 1 an . En attendant, une commission de non prélèvement est éventuellement due. Le montant du crédit sera versé en tranches, TVA incluse, sur le compte du client sur présentation de factures.											
Indemnité en cas de remboursement anticipé	- Montant du crédit inférieur à 2 million d'euros : 6 mois indemnité de emploi calculés au taux du crédit sur le capital remboursé anticipativement - Montant du crédit supérieur à 2 million d'euros : l'indemnité de emploi est égale à la perte de revenus totale actualisée subie par la banque du fait du remboursement anticipé. La méthode de calcul de cette rémunération est reprise dans le Code de conduite dans le cadre de la loi du 21 décembre 2013 concernant diverses dispositions relatives au financement des petites et moyennes entreprises.											


Simulation de coût de l'assurance charges d'emprunt (n° 24401)

ACP	A.C.P. AV DU DERBY 26-28-30 BCE 0850128784
Syndic	LAMY BELGIUM BCE 0430800556
Prêteur	CRELANCO BCE 0403263840
Modalités de couverture	Voir la fiche d'information en annexe
Simulation de crédit	- Montant emprunté : 1 233 742,00 € - Durée : 120 mois - Taux : 4,30 % - Montant total à rembourser : 1 520 136,00 €
Coût de l'assurance TTC (9,25 %)	- Montant de la prime unique à la signature de la police : 22 121,17 € - Frais uniques de gestion : 6,56 € par copropriétaire participant
Conditions	Cette simulation est effectuée à titre d'information sur base des renseignements communiqués, connus à ce jour et n'engage ni les demandeurs, ni Atradius ICP. Le montant de la prime a une valeur indicative et suppose que tous les copropriétaires participent et n'accusent aucun retard de paiement de plus de 180 jours.

07/06/2023

Simulation valable 9 mois à compter de ce jour.



› Instalment Credit Protection



Assurance charges d'emprunt de copropriété

Fiche d'information

Une assurance simple à souscrire qui couvre le non-paiement des copropriétaires.

Assuré	L'association des copropriétaires. La copropriété a un caractère principalement résidentiel.
Couverture	Le non-paiement par un ou plusieurs copropriétaire(s) des charges mensuelles relatives à leur quote-part due dans le cadre du remboursement du crédit.
Durée	Une couverture irrévocable pour toute la durée du crédit.
Demande de couverture et frais	Le syndic de la copropriété fait une demande de couverture à Atradius. Un montant forfaitaire de 6€ (HT)* sera facturé par copropriétaire au moment de la signature de la police.
Prime	Prime unique à la signature de la police. Le montant de la prime dépend de la durée du crédit et du profil de risque de la copropriété. Minimum de prime de 546 € taxe incluse*.
Rappels des impayés	Le syndic enverra 3 rappels. Le dernier, la mise en demeure envoyée par recommandé, devra faire mention du transfert du dossier à Atradius.
Constitution du sinistre	Lorsque 3 appels mensuels de charges (consécutives ou non) sont impayés par un copropriétaire.
Déclaration du sinistre	Dans les 30 jours de la constitution du sinistre.
Indemnité	100% des 3 appels mensuels de charges relatifs au crédit, échus et impayés, augmentés de 100% de la quote-part du copropriétaire défaillant, montant non-échu (capital et intérêts).
Délai d'indemnisation	Atradius indemniserà, dans les 30 jours après la réception du dossier complet, les 3 appels de charges du crédit échus et impayés. Ensuite, un versement mensuel correspondant à la quote-part du copropriétaire défaillant sera effectué sur le compte de la copropriété.
Annulation de la couverture	En cas de résiliation, résolution ou annulation de contrat de crédit ou encore en cas de fraude, détournement des fonds.
Droit applicable	Droit belge.

*Taxe sur les assurances actuellement de 9,25%

La copropriété peut en toute sérénité conclure un contrat de crédit pour le financement des travaux. L'assurance protège la copropriété contre les copropriétaires défaillants.

Atouts de l'assurance charges d'emprunt :

- Tous les copropriétaires sont couverts, sans exception : les copropriétaires participant au crédit et les copropriétaires ne participant pas au crédit.
- La copropriété ne doit plus engager de procédure de recouvrement ni en supporter les frais.
- Les copropriétaires en ordre de paiement ne seront plus appelés à combler le défaut de paiement d'un ou plusieurs copropriétaires.

Que se passe-t-il en cas de vente d'un appartement ?

- Les obligations du copropriétaire vendeur envers la copropriété seront transférées automatiquement sur le nouveau copropriétaire.
- Ce nouveau copropriétaire profitera des mêmes avantages de l'assurance charges d'emprunt.

Que se passe-t-il si un des copropriétaires est en règlement collectif de dettes ?

- Dès que le syndic recevra la signification de l'ordonnance d'admissibilité, il devra déclarer sa créance auprès du médiateur endéans les 30 jours.

Que se passe-t-il en cas de changement de syndic ?

- Les droits et devoirs des parties restent inchangés.
- Les coordonnées du nouveau syndic seront communiquées à Atradius.

Informations pratiques

- Toute décision de souscrire l'assurance-crédit pour l'ACP doit être fondée sur un examen exhaustif de tous les documents pertinents contenant des informations contractuelles ou précontractuelles.
- Conformément à la réglementation en vigueur, la présente fiche d'information n'a pas été soumise à l'approbation préalable de la FSMA.
- En cas de plainte vous pouvez vous adresser :
 - Au service plainte Atradius ICP : Avenue Prince de Liège, 78 - 5000 Namur
 - à l'Ombudsman des Assurances, square de Meeûs 35, 1000 Bruxelles (www.onbudsman.as)
- Cette fiche d'information est valable en date du 01.01.2017 et peut être modifiée. Une version mise à jour est disponible sur la page de notre site : www.atradiusicp.com
- Pour toute demande d'assurance charges d'emprunt de copropriété : icpcommercial@atradius.com

Pour plus d'informations, n'hésitez pas à nous contacter :
Par mail : icpcommercial@atradius.com
Par téléphone : 081/32.46.17

Ce document ne constitue pas un engagement contractuel

Atradius Instalment Credit Protection (ICP)

Division of Atradius Crédito y Caución S.A.
de Seguros y Reaseguros
Avenue Prince de Liège 78
B-5100 NAMUR
TVA BE0661 624.528
icpcommercial@atradius.com
www.atradiusicp.com

Siège Social
Paseo de la Castellana 4
28046 Madrid (ES)
Registre du commerce
Madrid M-171144

Entreprise d'assurances agréée pour pratiquer les branches 14 et 15 par
voie de succursale en Belgique sous le n° 3004

Prêt/ACP-Assuré/BE-FR/01 2019