

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**ALGARVE**  
Avenue Albert Elisabeth 64-66  
**1200 - BRUXELLES**  
N° BCE : **0655.689.316**



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

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 04/03/2020 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

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

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

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

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

1. Tableau comparatif du bureau DEPLASSE pour la rénovation de la chaufferie

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

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

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

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

#### 2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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

#### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

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

##### 3.2. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

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

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

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

A la date de clôture de l'exercice, il n'y a plus d'action en justice, ni contentieux ouverts.

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

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	233 500.00	240 617.96	7 117.96
Frais "propriétaires" svt l'usage	81 000.00	67 388.47	-13 611.53
<b>TOTAL</b>	<b>314 500.00</b>	<b>308 006.43</b>	<b>-6 493.57</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>-2.06%</b>

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du poste eau

Eau	46 000.00	58 671.52	12 671.52
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>27.55%</b>

### 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 épinglees, sont les suivantes :

<b>2 000 FRAIS DE CONSERVATION</b>			
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>			<b>13 187.87</b>
DEMAY - réparation portes entrées	3 466.20		
OKDO - réparation dallages entrées	1 843.34		
INGETEC - Remplacement travertin entrées	1 999.02		
SAS COMPANY - remplacement blocs secours	5 002.18		
FIL CONDUCTEUR - remplacement éclairage extérieur	877.13		
<b>2 000 06 Sinistres</b>			<b>16 012.60</b>
Solde après sinistre non indemnisé	900.86		
Sinistres non pris en charge par l'assurance	15 111.74		
<b>2 000 09 Honoraires avocats + experts</b>			<b>4 492.31</b>
Avocat RIQUIER - dossiers contentieux	1 951.31		
Bureau DEPLASSE - Parmis environnement	2 541.00		
<b>2 200 TRAVAUX ASCENSEUR(S)</b>			<b>11 854.46</b>
KONE - remplacement portes	9 696.87		
KONE - autres frais divers	2 157.59		
<b>2 600 TRAVAUX CHAUFFAGE</b>			<b>4 478.49</b>
OMNIATEC - travaux divers chauffage et canalisations	4 478.49		
<b>TOTAL</b>			<b>50 025.73</b>

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

### 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 :

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>			
<b>3 000 01 Travaux divers</b>			<b>8 499.40</b>
CYCLOSERRURE - sécurisation portes	1 980.40		
INGETEC - peinture halls communs	6 519.00		
<b>3 600 ETUDE TRAVAUX CHAUFFAGE</b>			<b>10 079.30</b>
<b>TOTAL</b>			<b>18 578.70</b>

### 3.7. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>126 517.73</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	17 500.01
Taxes	50.00
<b>Total des apports</b>	<b>17 550.01</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Suivant détail du tableau ci-avant	18 578.70
Intérêts et frais	90.81
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>18 669.51</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>125 398.23</b>

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

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

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

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

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

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

##### 5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

##### 5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

#### 6. Elections & mandats

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

###### Article 577-8/1 :

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

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

##### 6.1.1. Mandat au conseil de copropriété – Madame VAN LIEDEKERKE - Majorité absolue

##### 6.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Madame BOZZA - Majorité absolue

##### 6.1.3. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur DANNEEL - Majorité absolue

##### 6.1.4. Mandat au conseil de copropriété – *appel à candidature éventuelle* - 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

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

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

##### 6.2.1. Mandat commissaire aux comptes – Monsieur BINAME - 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium-Nexity / Agence de Woluwe – Majorité absolue

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

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

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

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

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

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

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

### 6.6. 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, le dossier a été déposé et est en cours de traitement. Un passage de l'IBGE a permis de déterminer les différents travaux à prévoir pour être

conformes aux nouvelles exigences. Cela concerne essentiellement l'ACP Parking Braffort et la rénovation de la chaufferie de l'ACP ALGARVE.

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

- Chaufferie : rénovation – point inscrit à l'ordre du jour
- Installations électriques communes : mises aux normes
- SIAMU : dossier suivi et mis à jours

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

**7.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 6.000 € 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**

**7.2. Remplacement des chaudières et mise aux normes des installations connexes – audit et étude confié au bureau DEPLASSE**

Compte tenu de la complexité de l'étude et afin de visualiser les différentes possibilités techniques, d'établir un cahier des charges et de lancer un appel d'offres, il a été décidé, en concertation avec le conseil de copropriété, de confier cette étude au bureau DEPLASSE, représenté par Monsieur MARDAGA. Son tableau comparatif des offres est joint au présent ordre du jour. Ce dernier sera présent lors de l'assemblée afin d'expliquer les travaux à prévoir, présenter les offres et répondre aux éventuelles questions. Néanmoins, en vue de pouvoir rassembler tous les éléments de réponses, les copropriétaires sont invités à envoyer leurs questions au syndic au moins 5 jours avant la réunion.

Il sera précisé que le système de cogénération n'a pas été proposé par le bureau DEPLASSE pour les raisons suivantes :

- Lors du commencement de l'audit (en 2018) le montant accordés pour les Certificats Verts était incertain
- On parle de 10 ans accordés pour les achats des Certificats Verts mais qu'en est-il en cas de changement de gouvernement et/ou de modification de la législation
- Les chaudières proposées en complément aux cogénérations ont une durée de vie de maximum 10-12 ans.
- La dalle de sol du 9<sup>ème</sup> étage ne donne aucune garantie de pouvoir supporter une surcharge pareille

Cependant, le temps passant, ce point pourra être abordé afin d'exposer les avantages et les inconvénients.

**7.2.1 Accord de principe pour procéder au remplacement des deux chaudières au gaz par de nouvelles chaudières au gaz à condensation et ce compris les travaux connexes nécessaires et obligatoires - Majorité des 2/3**

**7.2.1 Accord de principe pour procéder au remplacement des deux chaudières au gaz par de nouvelles chaudières au gaz à condensation avec cogénérations ce compris les travaux connexes nécessaires et obligatoires - Majorité des 2/3**

**7.2.2 Choix du fournisseur qui procédera aux travaux de chaufferie sur base des offres de prix proposées par l'ingénieur à 10% près - Majorité absolue**

**7.2.3 Accord de principe pour que le bureau d'étude DEPLASSE puisse suivre les travaux et les réceptionner – Majorité absolue**

**7.2.4 Financement des travaux - utilisation du fonds de réserve et détermination montant des alimentations exceptionnelles – Majorité absolue**

**7.2.5 Financement des travaux – acceptation de la proposition faite par les tiers investisseurs et utilisation du fonds de réserve pour le solde en fonds propres – Majorité absolue**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2. Quant à la nécessité d'un acte notarié**

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

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

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

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

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

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

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

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

Voici les conditions et modalités de l'offre que nous avons reçue pour l'ensemble du portefeuille que nous gérons, sans présumer bien entendu de la décision individuelle de chaque assemblée générale.

La présente offre intègre les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges dont question au sous-point « 2 » qui suit, la mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012 et 2018, ainsi que le règlement d'ordre intérieur tant au niveau du volet « légal » que du volet « vie en commun ».

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

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

**Le devis global est de :**

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

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

**Ces prix comprennent :**

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

**Points importants**

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

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

**Frais de gestion facturés par le syndic**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette clause est reproduite ci-après :

#### **Paiement des charges**

##### **Échéance - Rappels**

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

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interroger 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 débition, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

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

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

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	16.12 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	32.23 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.72 €

#### **Ouverture d'un dossier contentieux :**

Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	177.34 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	<b>Suivant tarif horaire</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**

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

**8.1. Rafraîchissement des peintures des paliers – proposition de libérer un budget de 10.000,- € permettant l'exécution de ces travaux par phase - mandat au conseil de copropriété pour valider la dépense et choisir le fournisseur – majorité des 2/3**

**8.2. Application d'une répartition de frais fixes (déperdition) de chauffage – passage à 20% répartis en frais fixes et 80% répartis sur les consommations – majorité des 4/5èmes**

Développement du point

## **8.3. Problématique des imputations communiquées par ISTA au sujet des frais de consommation de chauffage – état du dossier**

Développement du point

## **9. Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (article 577-8 § 4 8°)**

**Article 577-8 § 4 8° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

**9.1. Respect des horaires légaux concernant les nuisances sonores dues aux travaux – clarification des règles et obligations de chacun**

Développement du point

## **10. Ordre intérieur (rappel)**

- Les terrasses sont considérées comme servitude de passage en cas d'évacuation de secours. Il est donc conseillé de veiller à ce que celles-ci ne soient pas encombrées et niveau des séparations de terrasses. Malgré plusieurs avis, cela n'est toujours pas respecté.

## **11. Comptabilité du nouvel exercice**

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

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

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

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

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

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
240 617.96 €	5%	12 030.90 €
	Arrondi à :	12 031 €

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

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

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

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

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

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

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de **5.500 €** afin de fixer la dotation totale à **17.500 €**.

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

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

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

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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
<b>Solde suivant bilan à la clôture</b>		<b>125 398.22</b>
<b>Apports</b>	Dotation obligatoire	12 000.00 (*)
	Dotation complémentaire	5 500.00 (*)
	Apport exceptionnel chaufferie	20 000.00 (*)
<b>Total des apports</b>		<b>37 500.00</b>
<b>Prélèvements</b>	2ème barrière extérieur	4 000.00
	Rénovation chaufferie	144 000.00 (*)
	Suivi chantier	5 000.00 (*)
	Peinture paliers (1ère phase)	10 000.00 (*)
	<b>Total des prélèvements</b>	<b>163 000.00</b>
<b>Solde théorique à la clôture du nouvel exercice</b>		<b>-101.78</b>

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

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

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

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

RECAPITULATIF DES DÉPENSES DES PÉRIODES ÉCOULÉES ET BUDGET 2020					
POSTE	2017	2018	Budget 2019	2019	Budget 2020
Frais de conciergerie	33 341.70 €	33 588.32 €	35 000.00 €	31 845.10 €	35 000.00 €
Dépenses courantes	22 452.26 €	24 378.65 €	26 000.00 €	25 015.87 €	26 000.00 €
Frais ascenseurs	10 223.43 €	10 525.65 €	12 000.00 €	9 841.04 €	12 000.00 €
Honoraires	25 256.28 €	25 796.76 €	26 500.00 €	26 397.84 €	27 000.00 €
Frais jardins	5 756.74 €	5 487.15 €	6 000.00 €	5 982.41 €	6 500.00 €
Frais chauffage	79 425.78 €	88 353.50 €	82 000.00 €	82 864.18 €	82 000.00 €
Frais eau	47 849.75 €	58 584.47 €	46 000.00 €	58 671.52 €	50 000.00 €
<b>Sous-total frais entretien / Cons.</b>	<b>224 305.94 €</b>	<b>246 714.50 €</b>	<b>233 500.00 €</b>	<b>240 617.96 €</b>	<b>238 500.00 €</b>
Entretien et réparation	25 555.49 €	12 805.43 €	15 000.00 €	12 123.73 €	15 000.00 €
Gros travaux immobiliers svt AG	20 575.60 €	10 698.22 €	25 000.00 €	6 342.35 €	20 000.00 €
Frais immobiliers ascenseurs	5 775.94 €	5 921.16 €	5 000.00 €	11 854.46 €	5 000.00 €
Frais immobiliers chauffage	3 492.92 €	5 691.14 €	3 500.00 €	1 579.20 €	5 000.00 €
Assurance	13 249.19 €	13 617.76 €	14 000.00 €	14 214.36 €	15 000.00 €
Sinistres (franchises+non. Indemn)	41 663.37 €	8 129.29 €	15 000.00 €	16 012.60 €	15 000.00 €
Autres	4 734.14 €	3 470.71 €	3 500.00 €	5 261.77 €	5 000.00 €
<b>Sous-total frais immobiliers</b>	<b>115 046.65 €</b>	<b>60 333.71 €</b>	<b>81 000.00 €</b>	<b>67 388.47 €</b>	<b>80 000.00 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>339 352.59 €</b>	<b>307 048.21 €</b>	<b>314 500.00 €</b>	<b>308 006.43 €</b>	<b>318 500.00 €</b>

Etabli le 13/02/2020



Le syndic



## ACP ALGARVE

c/o Lamy Belgium, Madame Quevit  
rue Basse, 21/23 à 1180 Bruxelles

### COMPARATIF D'OFFRES RENOVATION CHAUFFERIE

#### 1 INFORMATIONS GENERALES

Référence document : Algarve-ETR/201106 comparatif d'offres  
Client : ACP Algarve c/o Lamy-Belgium, Madame Quevit  
Date du présent rapport : vendredi 27 décembre 2019

#### 2 DOCUMENTS ANALYSES / OFFRES RECUES

Sociétés consultées	Réponse reçue
- Deridder Energy	remettra offre
- ISB Building Technics	remettra offre – l'offre n'a finalement pas été remise
- Omnia tec Chauffage	ne souhaite pas remettre offre
- PowerSky Energy	remettra offre
- Spie	remettra offre

  

Offres reçues	référence offre	date	A <sup>1</sup>
Spie	OT/2019/11_rev01	1 novembre 2019	oui
PowerSky Energy	VOP163429	6 novembre 2019	oui
Deridder Energy	D19-0319	6 novembre 2019	oui

<sup>1</sup> Adaptée (par rapport à l'offre initiale)



### 3 TABLEAU RESUME DU CONTENU DES OFFRES

#### 3.1 Tableau comparatif

<b>Poste</b>	<b>Tâches du cahier des charges</b>	<b>Spie</b>	<b>PowerSky Energy</b>	<b>Deridder Energy</b>
A.1	démontages, nettoyages et évacuation	4.227,30	2.600,00	5.783,06
A.2	maintien de l'ECS	1.110,20	1.940,00	1.533,17
B.1	installation gaz	2.764,63	3.330,60	4.133,18
B.2	chaudières	46.924,49	48.811,29	48.381,07
B.3	évacuation des gaz brûlés	5.472,37	5.286,02	6.424,34
B.4	évacuation des condensats	725,90	720,00	958,94
B.5	raccordements hydrauliques	28.181,27	33.761,21	42.024,25
B.6	comptage	3.363,36	3.469,70	2.745,02
B.7	expansion - chauffage	5.339,50	5.043,25	5.697,11
B.7	expansion - sanitaire	429,73	690,33	528,38
B.8	traitement de l'eau	cf. option	cf. option	cf. option
B.9	production d'eau chaude sanitaire	PM	PM	PM
B.10	régulation	5.760,84	3.366,72	7.123,26
B.11	électricité	10.960,97	8.014,68	5.184,33
B.12	ventilations	PM	PM	PM
B.13	isolation thermique	9.029,41	6.480,00	8696,67
B.14	sécurité incendie	1.525,00	1.280,00	1.316,75
B.15	régagements et mise en service	3.977,20	2.112,00	3.523,57
B.16	carnet de bord et dossier as built	445,30	487,00	300,00
	total	130.237,47	127.392,80	135.656,43
	tva (6 %)	7.814,25	7.643,57	8.139,39
	<b>TOTAL TVAC</b>	<b>138.051,72</b>	<b>135.036,37</b>	<b>143.795,82</b>
	variation	102,2%	100,0%	106,5%

	marque chaudière	Viessmann	Viessmann	Viessmann
--	------------------	-----------	-----------	-----------



<b>Poste</b>	<b>Options</b>	<b>Spie</b>	<b>PowerSky Energy</b>	<b>Deridder Energy</b>
D.2	centrale de détection gaz	6.087,31	6.352,60	2.832,97
D.3	variante chaudière NON obligatoire	/	/	/
D.4	cartouche d'adoucissement	1.115,86	730,19	922,52
D.5	adoucisseur	6.178,36	5.825,06	2.925,36
	pompe de boucle sanitaire	670,02	996,70	2.325,12
	grutage	/	3.116,47	/

<b>Poste</b>	<b>Tâches du cahier des charges</b>			
D.1	vannes de pied de colonne DN 25	437,27	377,72	110,32
D.1	vannes de pied de colonne DN 32	495,36	390,64	166,28
D.1	vannes de pied de colonne DN 40	557,87	412,64	189,26
D.1	vannes de pied de colonne DN 50	810,65	823,36	243,72
D.1	vannes de pied de colonne DN 65	859,83	1.068,96	324,00
D.1	vannes de pied de colonne DN 80	981,44	1.175,08	521,32
B.17	vanne et bulbe thermostatique DN15	82,78	85,00	82,35
B.17	vanne et bulbe thermostatique DN20	82,78	85,00	93,75
B.17	isolation thermique (MC) DN 15	25,90	13,50	18,40
B.17	isolation thermique (MC) DN 20	25,90	14,60	18,40
B.17	isolation thermique (MC) DN 25	28,26	16,20	19,55
B.17	isolation thermique (MC) DN 32	32,38	20,50	19,55
B.17	isolation thermique (MC) DN 40	33,21	23,10	20,70
B.17	isolation thermique (MC) DN 50	35,90	29,90	25,30
B.17	isolation thermique (MC) DN 65	46,97	34,30	25,30
B.17	isolation thermique (MC) DN 80	50,33	46,80	18,40
B.17	isolation thermique accessoire DN 50	91,50	108,00	109,25
B.17	isolation thermique accessoire DN 65	91,50	108,00	113,85
B.17	isolation thermique accessoire DN 80	91,50	138,00	116,15

C.1	<b>Contrat d'entretien annuel (HTVA 21 %)</b>	1.595,63	2.000,00	1.875,63
C.2	contrat d'entretien annuel détection gaz (HTVA 21 %)	335,40	195,00	325,45



	COUT MAIN D'ŒUVRE REGIE (€/h hTVA)	Spie	PowerSky Energy	Deridder Energy
heures ouvrables monteur	51,00	65,00	58,17	
heures ouvrables technicien	55,50	65,00	61,78	
heures ouvrables électricien	55,50	65,00	61,78	
heures non ouvrables monteur	63,75	98,00	+ 50 à + 100%	
heures non ouvrables technicien	69,38	98,00	+ 50 à + 100%	
heures non ouvrables électricien	69,38	98,00	+ 50 à + 100%	

	GARANTIE TRAVAUX	conforme au CSC	conforme au CSC	conforme au CSC
	CONDITIONS DE PAIEMENT	non conformes au CSC	conformes au CSC	conformes au CSC
Temps estimé des travaux	9 semaines	4 semaines	5 semaines	
Temps estimé coupure chauffage	3,5 semaines	3 semaines	4 semaines	
Temps estimé coupure ECS hors A.2	3 + 5 jours	15 jours	10 jours	
Temps estimé coupure ECS avec A.2	2 + 3 jours	5 jours	8 jours	

3.2 Tableau récapitulatif du coût global

Total – rénovation chaufferie + 2 années d'entretien (chauffage et centrale de détection gaz)

	COÛT TOTAL (TVAC)	Spie	PowerSky Energy	Deridder Energy
postes A.1 à B.16	138.051,72	135.036,37	143.795,82	
poste D.5 (adoucisseur)	6.549,06	6.174,56	3.100,88	
grutage (si proposé)	/	3.303,46	/	
pompe de boucle sanitaire	710,22	1.056,50	2.464,63	
poste C.1 (entretien chauffage)	3.861,42	2.420,00	4.539,02	
<b>TOTAL</b>	<b>149.172,43</b>	<b>147.990,89</b>	<b>153.900,35</b>	
<i>variation</i>	<i>100,80%</i>	<i>100,00%</i>	<i>103,99%</i>	

	MOYENNE			
	150.354,56	99,2%	98,4%	102,4%
	<i>variation</i>	-0,8%	-1,6%	2,4%



L'écart des 3 prix est totalement raisonnable (entre eux et par rapport à la moyenne).  
Les 3 offres reçues correspondent totalement aux prescriptions du cahier des charges et aux prix du marché.

### 3.3 Avis sur les travaux

Attention, les postes B.17 sont en supplément et ne font pas partie du prix global de l'installation (isolation hors chaufferie et installation des vannes thermostatiques).

Concernant l'isolation hors chaufferie, rien ne doit – en principe – être fait sauf en cas d'enlèvement du calorifuge existant.

Concernant les vannes thermostatiques, c'est d'ordre privatif et laissé à l'appréciation des propriétaires (respect des obligations de la PEB chauffage).

Il a été considéré utile le remplacement de l'actuel adoucisseur. Ce coût a été inclus au prix global des travaux. Il est possible également d'abandonner l'adoucisseur (attention aux risques liés au calcaire) et de préférer placer une cartouche d'adoucissement uniquement dédiée au remplissage des installations de chauffage central.

La pompe de boucle d'eau chaude sanitaire devra être remplacée, son coût est inclus dans le prix global de la rénovation.

La marque et le modèle de chaudière proposé par les différents soumissionnaires, est identique.

Seule une des entreprises a jugé indispensable de procéder à un grutage lors des futurs travaux (manutention des chaudières et évacuation des anciens matériels supprimés).

L'indication PM signifie « Pour Mémoire ». L'actuelle production d'eau chaude sanitaire (récemment rénovée) sera maintenue (légèrement adaptée afin de pérenniser l'échangeur à plaques) et de favoriser des retours à plus basse température (ceci permettant une diminution complémentaire des consommations).

Les ventilations existantes de la chaufferie seront maintenues.



#### 4 REMARQUES ET ANALYSE DETAILLEES / AVIS ET COMMENTAIRES

##### 4.1 Spie

- > le méttré répond à la description des travaux du cahier des charges ;
- > le matériel proposé est de qualité reconnue : Viessmann, Siemens ... pas de remarque ;
- > remarques et exclusions reprises dans l'offre :
  - mise à disposition d'un espace de stockage et de travail ;
  - en cas de présence d'amiante (les tests sont à réaliser par la copropriété) celle-ci doit être enlevée avant le début des travaux ;
  - sont exclus toutes les fournitures ou travaux non repris dans l'offre ;
  - l'entreprise possède probablement des conditions générales de vente ainsi que des remarques et exclusions d'ordre général qui ne sont pas reprises dans le présent document (car non communiquées) ;
- > les conditions de paiement sont conformes à celles indiquées dans le cahier des charges pour le méttré remis mais diffèrent dans leur offre. Spie confirme que ce sont les conditions du cahier des charges (plus avantageuses pour la copropriété) qui prime ;
- > les conditions de garantie correspondent à ce qui est indiqué dans le cahier des charges ;

##### Avis et commentaires :

- le prix pour les travaux de rénovation arrive en seconde position ;
- l'offre globale (travaux de rénovation + nouvel adoucisseur + nouveau circulateur sanitaire + 2 ans de contrat d'entretien) arrive également en seconde position, à moins de 1 % de la meilleure offre ;
- les prix du contrat d'entretien chaufferie arrive en première position ;
- le prix du contrat d'entretien centrale de détection gaz arrive en dernière position ;
- les prix pour la mise en conformité PEB hors chaufferie sont dans la moyenne haute des prix du marché ;
- l'entreprise prévoit une coupure d'eau chaude maximale totale de 5 jours en cas de commande du poste A.2 ;
- après analyse de la première offre et l'envoi de commentaires, Deridder Energy a communiqué une seconde version de l'offre avec un prix revu légèrement à la hausse ;
- cette entreprise propose une offre globale cohérente ;
- le Bureau Deplasse (pour sa Unit Chauffage) n'a jamais réalisé de chantier avec l'entreprise Spie. Nous avons été amenés à nous rencontrer dans plusieurs bâtiments tertiaires où ils sont en charge de la maintenance. Le Bureau Deplasse a par contre eu une collaboration de longue date (plus de 10 ans) avec le Project Manager de Spie (qui y travail seulement depuis quelques mois). Nous connaissons les qualités du Project Manager mais nous n'avons donc pas encore eu l'opportunité de réaliser un chantier avec lui au sein de l'entreprise Spie dans le cadre d'une rénovation de chaufferie. Le Bureau Deplasse ne s'engage pas sur la qualité des travaux et du SAV de l'entreprise Spie mais nous précisons que nous n'avons jamais eu de retours négatifs de cette entreprise.

##### 4.2 Offre de PowerSky

- > l'offre répond de manière très précise et détaillée à la description des travaux du cahier des charges ;
- > le matériel proposé est de qualité reconnue : Viessmann, Wilo ... pas de remarque ;



- > remarques et exclusions reprises dans l'offre :
  - les accessoires récupérés seront vérifiés avant réutilisation dans le cas d'un accessoire non-récupérable, celui-ci sera remplacé et facturé en supplément ;
  - l'amiante présente en chaufferie doit être éliminée avant le début des travaux ;
  - le client s'engage à réservé une place de parking devant le bâtiment où les travaux auront lieux. Au besoin, des panneaux d'interdiction de stationner, dont les frais et les démarches seront pris en charge par le client, devront être installés.
- > les conditions de paiement sont conformes à celles indiquées dans le cahier des charges ;
- > les conditions de garantie correspondent à ce qui est indiqué dans le cahier des charges ;

*Avis et commentaires :*

- le prix pour les travaux de rénovation le moins disant ;
- l'offre globale (travaux de rénovation + nouvel adoucisseur + nouveau circulateur sanitaire + 2 ans de contrat d'entretien) arrive également en première position ;
- le prix du contrat d'entretien arrive en dernière position et est cohérent vu les actions décrites au cahier des charges ;
- l'entreprise offre la 1<sup>re</sup> année du contrat d'entretien (à l'exception des petits consommables), soit l'équivalent de 3 x 636 € ;
- le prix du contrat d'entretien *centrale de détection gaz* est très correct et arrive en 1<sup>ère</sup> position ;
- les prix pour la mise en conformité PEB hors chaufferie sont dans la moyenne basse des prix du marché ;
- l'entreprise propose une variante pour les chaudières, qui comporterait un léger supplément ;
- l'entreprise prévoit une coupure d'ECS maximale totale de 5 jours en cas de commande du poste A.2 ;
- après analyse de la première offre et l'envoi de commentaires, Deridder Energy a communiqué une seconde version de l'offre avec un prix revu légèrement à la baisse ;
- cette entreprise propose une offre globale cohérente, en adéquation avec les travaux à réaliser ;
- seule entreprise à proposer un grutage pour la manutention des chaudières et autres matériaux (ceci limitant d'autant l'utilisation de l'ascenseur) ;
- suite à plusieurs chantiers réalisés avec PowerSky, nous confirmons leur qualité tant dans la mise en œuvre et de réalisation des travaux que dans le service après-vente.

#### 4.3 Offre de Deridder Energy

- > l'offre répond de manière précise et détaillée à la description des travaux du cahier des charges ;
- > le matériel proposé est de qualité reconnue : Viessmann, Danfoss ... (il faut noter que ce soumissionnaire installe uniquement du matériel de qualité premium) ;
- > remarques et exclusions reprises dans l'offre :
  - seul le métré détaillé a été remis, celui-ci ne contient aucune exclusion ;
  - l'entreprise Deridder Energy possède des conditions générales de vente (fournies lors de leur remis d'offre) ;
- > les conditions de paiement sont conformes à celles indiquées dans le cahier des charges ;
- > les conditions de garantie correspondent à ce qui est indiqué dans le cahier des charges ;



*Avis et commentaires :*

- le prix pour les travaux de rénovation arrive en dernière position ;
- l'offre globale (travaux de rénovation + nouvel adoucisseur + nouveau circulateur sanitaire + 2 ans de contrat d'entretien) arrive également en dernière position, à moins de 4 % de la meilleure offre ;
- les prix du contrat d'entretien *chaufferie* arrive en seconde position ;
- le prix du contrat d'entretien *centrale de détection gaz* arrive en seconde position ;
- les prix pour la mise en conformité PEB hors chaufferie sont dans la moyenne des prix du marché ;
- l'entreprise prévoit une coupure d'eau chaude maximale totale de 8 jours en cas de commande du poste A.2 ;
- après analyse de la première offre et l'envoi de commentaires, Deridder Energy a communiqué une seconde version de l'offre avec un prix revu légèrement à la baisse ;
- cette entreprise propose une offre globale cohérente et correspondant avec les prix du marché et en rapport avec nos estimations ;
- suite à plusieurs chantiers réalisés avec Deridder Energy, nous confirmons leur qualité tant dans la mise en œuvre et de réalisation des travaux que dans le service après-vente.

#### 4.4 Informations complémentaires

La qualité du matériel installé par les différentes entreprises est réputée équivalente et conforme aux descriptions du cahier des charges.

La qualité d'exécution des différentes entreprises est réputée similaire.

Les 3 entreprises ont pignon sur rue et possèdent des références pour des immeubles similaires.

Les 3 entreprises proposent un service de garde, 24h/24 et 365 jours/an.



## 5 CONCLUSIONS

- 5.1 Les offres analysées sont toutes conformes aux exigences minimales du cahier des charges.
- 5.2 Toutes les entreprises ont été invitée à répondre à des questions et à éventuellement corriger leur offre initiale ainsi que d'apporter certaines précisions.
- 5.3 Les trois entreprises présentent des offres à des prix relativement équivalents (moins de 4 % entre elles).
- 5.4 Deux des 3 entreprises prévoient une coupure d'eau chaude sanitaire totale maximale de 5 jours ouvrables (uniquement en cas de commande du poste A.2).
- 5.5 Sur base des éléments analysés, les trois offres sont conformes et constituent techniquement un choix complet et correct pour la rénovation de la chaufferie de l'ACP Algarve.

Le chantier pourrait être confié à n'importe laquelle de ces 3 entreprises.

Sur base des critères économiques, de la durée de la coupure d'eau chaude sanitaire, des aménagements spécifiques (grutages, ...) etc. une préférence est accordée à l'entreprise **PowerSky Energy**.

Réalisé à Bruxelles le 27 décembre 2019 par Corentin Mardaga pour Deplasse & Associés.

