

Dominique Kindts

V/réf. : [REDACTED]

N/réf. : [REDACTED]

N° d'entreprise de la copropriété : 0850.186.093 & 0850.185.994

Madame, Monsieur

CONCERNE : Vente appartement BE3D (lot 2031) Sis Avenue de la Ferme rose 1-7 à 1180 Bruxelles
ACP Belle Vue-Boetendael
Compte de la copropriété : BE48 3101 0611 2127

En réponse à votre lettre, vous trouverez, ci-après les renseignements demandés :

Article 3.94§1

- 1°) **Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve :**
Le fonds de roulement s'élève à 85.000€.
Le fonds de roulement est transféré par nous entre acheteur et vendeur après paiement des sommes dues à la copropriété (il est la seule garantie de bonne fin qu'elle possède à l'égard des vendeurs)
Le fonds de réserve Belle Vue s'élève à 35.529,13€
Le fonds de réserve Boetendael s'élève à 59.286,91€
Fonds de réserve commun de 3.664,77€
Un emprunt de 200.000€ a été contracté en 2018, remboursable sur sept ans ceci dans le cadre de la rénovation des terrasses et un deuxième de 150.000€ pour la cogénération. Tableaux en annexe.
En annexe inventaire des différents fonds.
- 2°) **Montant des arriérés éventuels dus par le cédant :**
A ce jour, le cédant a des arriérés s'élevant à 4.767,13€. Situation à actualiser suite au prochain décompte trimestriel.
Nous vous informons que le cédant sera tenu de payer ses charges jusqu'à la passation de l'acte.
Nous vous informons qu'un montant de 80€ sera imputé au vendeur pour réponse à votre courrier.
- 3°) **Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :**
Voir PV en annexe.
- 4°) **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :**
Il n'y a, à ce jour, aucune procédure judiciaire en cours.
- 5°) **Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques de charges des deux dernières années :**
Voir annexes.
- 6°) **Copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :**
Voir bilan en annexe.

Bruxelles le 08/06/2023

Une société spécialisée a contrôlé le sol par forage suite à une demande de l'IBGE dans le cadre du prolongement du permis d'environnement. **Contrôle négatif confirmé.**

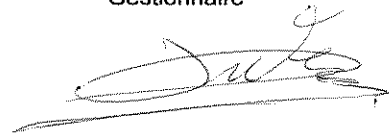
Le bâtiment est chauffé au gaz et les citernes à mazout ont été neutralisées.

Les DIU de la copropriété sont consultables en nos bureaux, moyennant un rendez-vous au préalable.

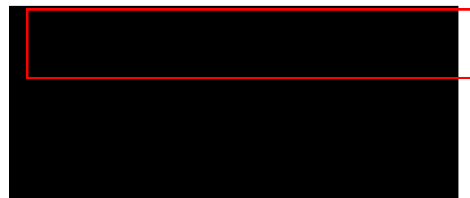
Nous vous saurions gré de nous faire parvenir le document destiné au syndic (§3) en nous communiquant la date de la passation de l'acte ainsi que le nom et l'adresse de l'acquéreur. Ces informations sont nécessaires pour établir une répartition correcte des charges trimestrielles ou annuelles entre l'ancien et le nouveau propriétaire. Merci pour votre collaboration et le respect des délais.

Dans l'attente de vous lire, veuillez agréer, l'expression de nos salutations distinguées.

Romain Peeters
Gestionnaire



0850.186.093 - BELLE-VUE BOETENDAE			
Lot	00 BE3D	N°Client	0000002031
Document N°	4982		
Date document	07/04/2023		
Date d'échéance	22/04/2023		



Décompte du 01/10/2022 au 31/12/2022

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
007	Entretiens divers	60.98	245 / 10000		1.49
009	Gérance et administratif	4 287.75	245 / 10000		105.05
010	Jardin	2 093.85	245 / 10000		51.30
040	Belle-Vue Ascenseur	4 732.60	377 / 10000		178.42
041	Belle-Vue Chauffage	23 672.84	377 / 10000		892.47
042	Belle-Vue Concierge	5 047.63	377 / 10000		190.30
043	Belle-Vue Eau	213.32	377 / 10000		8.04
044	Belle-Vue Entretien	3 649.37	377 / 10000		137.58
045	Belle-Vue Electricité	1 617.01	377 / 10000		60.96
060	Garages Frais occupants	3 921.85	234 / 10000		91.77
					1 717.38
Charges propriétaires					
001	Appel de fonds roulement	22 000.00	245 / 10000		539.00
002	Assurances	6 646.27	245 / 10000		162.83
020	Frais propriétaires	2 648.03	245 / 10000		64.88
048	Belle-Vue Travaux	1 973.10	377 / 10000		74.39
061	Garages Frais propriétaires	623.25	234 / 10000		14.58
					855.68
Arriérés :		1 920.75 €	A payer :		2 573.06 €

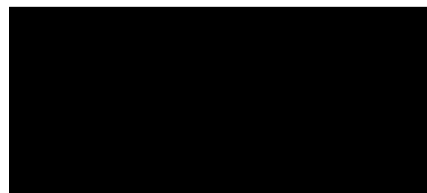
(*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

Solde à payer : 4 493.81 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 22/04/2023 4 493.81 €
 Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL
 IBAN : BE48 3101 0611 2127 BIC : BBRUBEBB
 Communication : +++000/0002/03191+++

0850.186.093 - BELLE-VUE BOETENDAE			
Lot	00 BE3D	N°Client	0000002031
Document N°	4881		
Date document	07/11/2022		
Date d'échéance	23/11/2022		



Décompte du 01/07/2022 au 30/09/2022

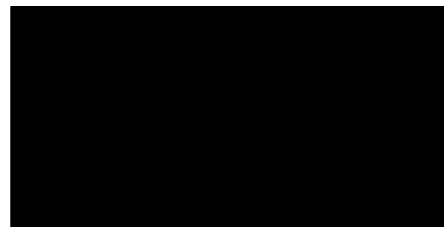
Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<u>Charges occupants *</u>					
007	Entretiens divers	1 196.34	245 / 10000		29.31
009	Gérance et administratif	4 287.75	245 / 10000		105.05
010	Jardin	1 413.03	245 / 10000		34.62
040	Belle-Vue Ascenseur	4 630.81	377 / 10000		174.58
041	Belle-Vue Chauffage	1 305.25	377 / 10000		49.21
042	Belle-Vue Concierge	1 965.83	377 / 10000		74.11
044	Belle-Vue Entretien	3 300.94	377 / 10000		124.45
045	Belle-Vue Electricité	1 112.55	377 / 10000		41.94
060	Garages Frais occupants	1 933.03	234 / 10000		45.23
					678.50
<u>Charges propriétaires</u>					
020	Frais propriétaires	-317.44	245 / 10000		-7.78
048	Belle-Vue Travaux	3 378.27	377 / 10000		127.36
061	Garages Frais propriétaires	1 582.45	234 / 10000		37.03
					156.61
Arriérés : 273.32 €					A payer : 835.11 €

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

Solde à payer : 1 108.43 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 23/11/2022 1 108.43 €
 Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL
 IBAN : BE48 3101 0611 2127 BIC : BBRUBEBB
 Communication : +++000/0002/03191+++



0850.186.093 - BELLE-VUE BOETENDAE			
Lot	00 BE3D	N°Client	0000002031
Document N°	4611		
Date document	29/08/2022		
Date d'échéance	13/09/2022		

Décompte du 01/04/2022 au 30/06/2022

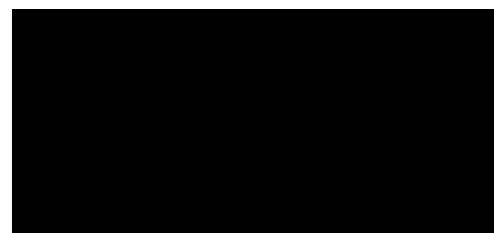
Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
007	Entretiens divers	60.98	245 / 10000		1.49
009	Gérance et administratif	4 519.29	245 / 10000		110.72
010	Jardin	2 187.41	245 / 10000		53.59
041	Belle-Vue Chauffage	6 192.18	377 / 10000		233.45
042	Belle-Vue Concierge	2 819.51	377 / 10000		106.30
043	Belle-Vue Eau	341.86	377 / 10000		12.89
044	Belle-Vue Entretien	5 027.38	377 / 10000		189.53
045	Belle-Vue Electricité	508.03	377 / 10000		19.15
060	Garages Frais occupants	2 153.90	234 / 10000		50.40
					777.52
Charges propriétaires					
002	Assurances	6 566.27	245 / 10000		160.87
020	Frais propriétaires	2 317.28	245 / 10000		56.77
061	Garages Frais propriétaires	1 088.37	234 / 10000		25.47
					243.11
Arriérés : 0.00 €					A payer : 1 020.63 €

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

Solde à payer : 1 020.63 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 13/09/2022 1 020.63 €
Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL
IBAN : BE48 3101 0611 2127 BIC : BBRUBEBB
Communication : +++000/0002/03191+++



0850.186.093 - BELLE-VUE BOETENDAE			
Lot	00 BE3D	N°Client	0000002031
Document N°	4467		
Date document	20/06/2022		
Date d'échéance	30/06/2022		

Décompte du 01/01/2022 au 31/03/2022

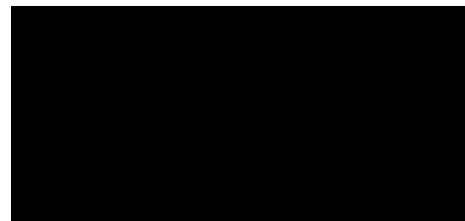
Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<u>Charges occupants *</u>					
007	Entretiens divers	377.38	245 / 10000		9.25
009	Gérance et administratif	4 056.21	245 / 10000		99.38
010	Jardin	2 297.56	245 / 10000		56.29
040	Belle-Vue Ascenseur	550.80	377 / 10000		20.77
041	Belle-Vue Chauffage	8 506.16	377 / 10000		320.68
042	Belle-Vue Concierge	3 150.56	377 / 10000		118.78
043	Belle-Vue Eau	5 418.08	377 / 10000		204.26
044	Belle-Vue Entretien	5 825.26	377 / 10000		219.61
045	Belle-Vue Electricité	82.66	377 / 10000		3.12
060	Garages Frais occupants	3 608.49	234 / 10000		84.44
					1 136.58
<u>Charges propriétaires</u>					
020	Frais propriétaires	328.62	245 / 10000		8.05
					8.05
<u>Privatif</u>					
030	Frais privatifs occupants				1 343.36
					1 343.36
Arriérés : 0.00 €					A payer : 2 487.99 €

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

Solde à payer : 2 487.99 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/06/2022 2 487.99 €
Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL
IBAN : BE48 3101 0611 2127 BIC : BBRUBEBB
Communication : +++000/0002/03191+++



0650.186.093 - BELLE-VUE BOETENDAE			
Lot	00 BE3D	N°Client	0000002031
Document N°	4387		
Date document	14/02/2022		
Date d'échéance	01/03/2022		

Décompte du 01/10/2021 au 31/12/2021

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<u>Charges occupants *</u>					
007	Entretiens divers	978.06	245 / 10000		23.96
009	Gérance et administratif	4 056.21	245 / 10000		99.38
010	Jardin	2 305.63	245 / 10000		56.49
040	Belle-Vue Ascenseur	4 283.33	377 / 10000		161.48
041	Belle-Vue Chauffage	8 079.52	377 / 10000		304.60
042	Belle-Vue Concierge	3 204.94	377 / 10000		120.83
043	Belle-Vue Eau	2 266.78	377 / 10000		85.46
044	Belle-Vue Entretien	8 120.39	377 / 10000		306.14
045	Belle-Vue Electricité	73.90	377 / 10000		2.79
060	Garages Frais occupants	3 683.98	234 / 10000		86.21
					1 247.34
<u>Charges propriétaires</u>					
002	Assurances	6 297.56	245 / 10000		154.29
020	Frais propriétaires	1 495.68	245 / 10000		36.64
048	Belle-Vue Travaux	853.14	377 / 10000		32.16
					223.09
<u>Privatif</u>					
031	Frais privatifs propriétaires				60.00
					60.00
Arriérés : 0.00 €					A payer : 1 530.43 €

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

Solde à payer : 1 530.43 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 01/03/2022 1 530.43 €

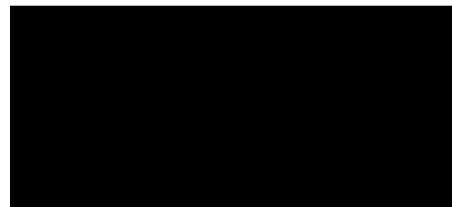
Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL

IBAN : BE48 3101 0611 2127

BIC : BBRUBEBB

Communication : +++000/0002/03191+++

0850.186.093 - BELLE-VUE BOETENDAE			
Lot	00 BE3D	N°Client	0000002031
Document N°		4306	
Date document		02/11/2021	
Date d'échéance		17/11/2021	



Décompte du 01/07/2021 au 30/09/2021

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<u>Charges occupants *</u>					
007	Entretiens divers	826.85	245 / 10000		20.26
009	Gérance et administratif	4 056.21	245 / 10000		99.38
010	Jardin	1 557.64	245 / 10000		38.16
040	Belle-Vue Ascenseur	537.40	377 / 10000		20.26
041	Belle-Vue Chauffage	3 148.81	377 / 10000		118.71
042	Belle-Vue Concierge	2 204.38	377 / 10000		83.11
043	Belle-Vue Eau	2 335.46	377 / 10000		88.05
044	Belle-Vue Entretien	2 446.39	377 / 10000		92.23
045	Belle-Vue Electricité	775.06	377 / 10000		29.22
060	Garages Frais occupants	1 714.04	234 / 10000		40.11
					629.49
<u>Charges propriétaires</u>					
020	Frais propriétaires	82.69	245 / 10000		2.03
048	Belle-Vue Travaux	3 421.36	377 / 10000		128.99
061	Garages Frais propriétaires	180.47	234 / 10000		4.22
					135.24
<u>Privatif</u>					
031	Frais privatifs propriétaires				25.00
					25.00
Arriérés : 1 456.09 €					A payer : 789.73 €

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

Solde à payer : 2 245.82 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 17/11/2021 2 245.82 €

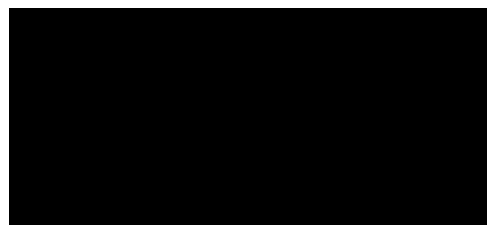
Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL

IBAN : BE48 3101 0611 2127

BIC : BBRUBEBB

Communication : +++000/0002/03191+++

0850.186.093 - BELLE-VUE BOETENDAE			
Lot	00 BE3D	N°Client	0000002031
Document N°		4226	
Date document		23/07/2021	
Date d'échéance		10/08/2021	



Décompte du 01/04/2021 au 30/06/2021

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<u>Charges occupants *</u>					
007	Entretiens divers	2 057.52	245 / 10000		50.41
009	Gérance et administratif	4 072.88	245 / 10000		99.79
010	Jardin	2 039.25	245 / 10000		49.96
040	Belle-Vue Ascenseur	3 856.45	377 / 10000		145.39
041	Belle-Vue Chauffage	5 192.28	377 / 10000		195.75
042	Belle-Vue Concierge	2 721.25	377 / 10000		102.59
043	Belle-Vue Eau	5 825.40	377 / 10000		219.62
044	Belle-Vue Entretien	3 399.21	377 / 10000		128.15
045	Belle-Vue Electricité	426.15	377 / 10000		16.07
060	Garages Frais occupants	2 069.80	234 / 10000		48.43
					1 056.16
<u>Charges propriétaires</u>					
002	Assurances	6 214.56	245 / 10000		152.26
020	Frais propriétaires	82.66	245 / 10000		2.03
048	Belle-Vue Travaux	5 852.53	377 / 10000		220.64
					374.93
<u>Privatif</u>					
031	Frais privatifs propriétaires				25.00
					25.00
Arriérés : 0.00 €				A payer :	1 456.09 €

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

Solde à payer : 1 456.09 €

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 10/08/2021 1 456.09 €

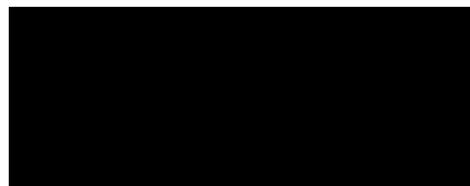
Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL

IBAN : BE48 3101 0611 2127

BIC : BBRUBEBB

Communication : +++000/0002/03191+++

0850.186.093 - BELLE-VUE BOETENDAE			
Lot	00 BE3D	N°Client	0000002031
Document N°		4147	
Date document		12/05/2021	
Date d'échéance		28/05/2021	



Décompte du 01/01/2021 au 31/03/2021

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
Charges occupants *					
007	Entretiens divers	1 341.07	245 / 10000		32.86
009	Gérance et administratif	4 039.54	245 / 10000		98.97
010	Jardin	2 350.90	245 / 10000		57.60
040	Belle-Vue Ascenseur	4 067.86	377 / 10000		153.36
041	Belle-Vue Chauffage	13 077.68	377 / 10000		493.03
042	Belle-Vue Concierge	2 734.26	377 / 10000		103.08
043	Belle-Vue Eau	1 767.42	377 / 10000		66.63
044	Belle-Vue Entretien	5 621.98	377 / 10000		211.95
045	Belle-Vue Electricité	74.10	377 / 10000		2.79
060	Garages Frais occupants	4 460.15	234 / 10000		104.37
					1 324.64
Charges propriétaires					
002	Assurances	79.00	245 / 10000		1.94
020	Frais propriétaires	815.60	245 / 10000		19.98
048	Belle-Vue Travaux	6 682.47	377 / 10000		251.93
061	Garages Frais propriétaires	397.20	234 / 10000		9.29
					283.14
Privatif					
030	Frais privatifs occupants				1 131.74
					1 131.74
Arriérés : 0.00 €				A payer : 2 739.52 €	

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

Solde à payer : 2 739.52 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 28/05/2021 sur le compte de la copropriété.

Instruction pour votre paiement

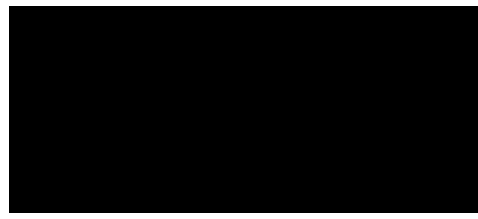
A payer avant le 28/05/2021 2 739.52 €

Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL

IBAN : BE48 3101 0611 2127

BIC : BBRUBEBB

Communication : +++000/0002/03191+++



0650.186.093 - BELLE-VUE BOETENDAE			
Lot	00 BE3D	N°Client	0000002031
Document N°	4068		
Date document	22/01/2021		
Date d'échéance	06/02/2021		

Décompte du 01/10/2020 au 31/12/2020

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<u>Charges occupants *</u>					
007	Entretiens divers	215.66	245 / 10000		5.28
009	Gérance et administratif	4 039.54	245 / 10000		98.97
010	Jardin	1 954.89	245 / 10000		47.89
040	Belle-Vue Ascenseur	526.87	377 / 10000		19.86
041	Belle-Vue Chauffage	8 411.93	377 / 10000		317.13
042	Belle-Vue Concierge	2 827.42	377 / 10000		106.59
043	Belle-Vue Eau	3 871.22	377 / 10000		145.94
044	Belle-Vue Entretien	4 332.09	377 / 10000		163.32
045	Belle-Vue Electricité	121.12	377 / 10000		4.57
060	Garages Frais occupants	3 111.55	234 / 10000		72.81
					982.36
<u>Charges propriétaires</u>					
002	Assurances	6 716.52	245 / 10000		164.55
020	Frais propriétaires	1 671.29	245 / 10000		40.95
					205.50
<u>Privatif</u>					
031	Frais privatifs propriétaires				25.00
					25.00

Arriérés : 1 053.09 €

A payer : 1 212.86 €

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

Solde à payer : 2 265.95 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus avant le 06/02/2021 sur le compte de la copropriété.

Instruction pour votre paiement

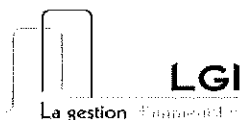
A payer avant le 06/02/2021 2 265.95 €

Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL

Iban : BE48 3101 0611 2127

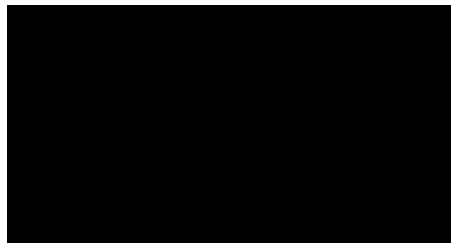
Bic : BBRUBEBB

Communication : +++000/0002/03191+++



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpesteenweg
Bruxelles 1170 - Brussel
T. 02 374 91 30
www.gestionimmeubles.be

Immeuble	BELLE-VUE BOETENDAEL
	0850.186.093
Lot	00 / BE3D
Propriétaire	0000002031
Document n°	4917
Date	31/12/2022
Période du	01/10/2022 au 31/12/2022



Appel de fonds de réserve 4T2022

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACPTES FONDS DE RESERVE BELLE VUE	7250.00	377 / 10000	273.32

Total de la facture : 273.32 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **22/04/2023**.

Remarque

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

Instruction pour votre paiement

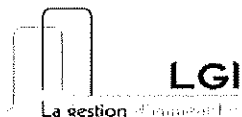
A payer avant le 22/04/2023 273.32 €

Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL

Iban : BE48 3104 6088 9627

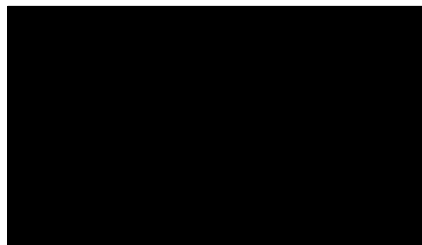
Bic : BBRUBEBB

Communication : +++000/0002/03191+++



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpoesteenweg
Bruxelles 1170 - Brussel
T. 02 374 91 30
www.gestionimmeubles.be

Immeuble	BELLE-VUE BOETENDAEL
	0850.186.093
Lot	00 / BE3D
Propriétaire	0000002031
Document n°	4692
Date	30/09/2022
Période du	01/07/2022 au 30/09/2022



Augmentation du fonds de roulement

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS ROULEMENT	22000.00	245 / 10000	539.00

Total de la facture : 539.00 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **22/11/2022**.

Remarque

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

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 22/11/2022 539.00 €

Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL

Iban : BE48 3101 0611 2127

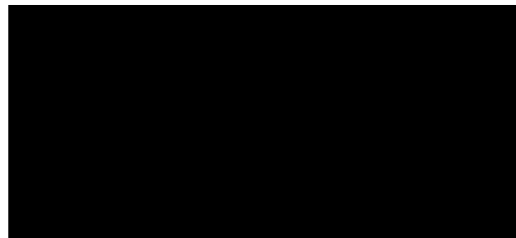
Bic : BBRUBEBB

Communication : +++000/0002/03191+++



Chaussée de la Hulpe 150 Terhulpesteenweg
Bruxelles 1170 - Brussel
T. 02 374 91 30
www.gestionimmeubles.be

Immeuble **BELLE-VUE BOETENDAEL**
0850.186.093
Lot 00 / BE3D
Propriétaire 0000002031
Document n° 4772
Date 29/09/2022
Période du 01/07/2022 au 30/09/2022



Appel de fonds de réserve 3T2022

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACPTES FONDS DE RESERVE BELLE VUE	7250.00	377 / 10000	273.32

Total de la facture : 273.32 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **22/11/2022**.

Remarque

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

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 22/11/2022 273.32 €

Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL

Iban : BE48 3104 6088 9627

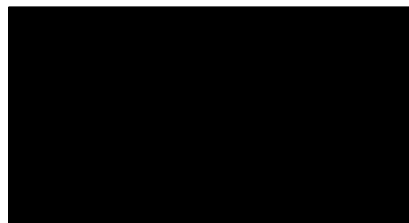
Bic : BBRUBEBB

Communication : +++000/0002/03191+++



Chaussée de la Hulpe 150 - Terhulpssteenweg
Bruxelles 1170 - Brussel
T. 02 374 91 30
www.gestionimmeubles.be

Immeuble BELLE-VUE BOETENDAEL
0850.186.093
Lot 00 / BE3D
Propriétaire 0000002031
Document n° 4547
Date 30/06/2022
Période du 01/04/2022 au 30/06/2022



Appel de fonds de réserve 2T2022

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACPTES FONDS DE RESERVE BELLE VUE	7250.00	377 / 10000	273.32

Total de la facture : 273.32 €

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **13/09/2022**.

Remarque

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

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 13/09/2022 273.32 €

Résidence BELLE-VUE BOETENDAEL

Iban : BE48 3104 6088 9627

Bic : BBRUBEBB

Communication : +++000/0002/03191+++

Bilan au 31/12/2022

Actif

200000	Arrondis ordinateur	2.48
300000	Stock	583.00
300001	Stock Bellevue - Clés	167.50
300003	Stock Emetteur	298.47
410000	COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE APPELES	24 214.35
451000	TVA à payer	2 614.60
489040	Tvx emprunt (1) terrasses (150K)	60 316.56
489050	Tvx emprunt (2) Cogen. (200K)	61 786.13
550000	Epargne BE48 3104 6088 9627	64 527.72
551000	Banque BE48 3101 0611 2127	19 227.27
552000	Emprunt BE78 0689 0854 6786	223.04
600	DEPENSES DE L'EXERCICE	342 118.48
600	DEPENSES FONDS DE RESERVE	68 246.69
		644 326.29

Passif

100000	Fonds de roulement permanent	-85 000.00
300002	Stock Boetendael - Clés	-35.00
410100	COPROPRIETAIRES FONDS ROULEMENT APPELES	-3 592.39
423000	Emprunt (1) terrasses	-65 463.75
423001	Emprunt (2) Cogénération	-56 527.08
440000	Fournisseurs	-21 845.41
489000	FONDS DE RESERVE Bellevue	-35 529.13
489005	FONDS DE RESERVE Boetendael	-59 286.91
489006	FONDS DE RESERVE (commun BV/BO)	-3 664.77
499500	Sinistres	-1 857.69
499508	Sinistre 021/2015/027	-1 684.15
499510	Sinistre 021/2053/027	-2 668.60
499900	A régulariser	-457.54
701	APPORTS & PRODUITS D'EXPLOITATION	-270 713.87
700	APPORTS & PRODUITS FONDS DE RESERVE	-36 000.00
		-644 326.29

Situation du fonds de réserve au 31/12/2022

		Ouverture	Débit	Crédit	Solde
489000	FONDS DE RESERVE Bellevue	-35 529.13	0.00	0.00	-35 529.13
489005	FONDS DE RESERVE Boetendael	-63 344.59	4 057.68	0.00	-59 286.91
489006	FONDS DE RESERVE (commun BV/BO)	-3 664.77	0.00	0.00	-3 664.77
611100	RENOVATION BELLE VUE	6 011.90	0.00	0.00	6 011.90
611110	RENOVATION BOETENDAEL	5 127.08	0.00	0.00	5 127.08
611700	PRELEVEMENT FONDS COGEN. BELLE-VUE	11 831.15	0.00	0.00	11 831.15
611710	PRELEVEMENT FONDS COGEN. BOETENDAEL	11 831.15	0.00	0.00	11 831.15
611800	PRELEVEMENT FONDS TERRASSES BELLE-VUE	14 059.37	6 252.34	0.00	20 311.71
611810	PRELEVEMENT FONDS TERRASSES BOETENDAEL	9 087.43	4 041.26	0.00	13 128.69
650000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	5.01	0.00	0.00	5.01
700000	ACPTES FONDS DE RESERVE BELLE VUE	-14 500.08	0.00	-7 250.04	-21 750.12
700010	ACPTES FDS DE RESERVE BOETENDAEL	-9 499.92	0.00	-4 749.96	-14 249.88
		-68 585.40			-66 234.12

700 Apports & Produits au fonds de réserve au 31/12/2022

		Solde
700000	ACPTES FONDS DE RESERVE BELLE VUE	-21 750.12
700010	ACPTES FDS DE RESERVE BOETENDAEL	-14 249.88
		-36 000.00

701 Apports & Produits d'exploitation au 31/12/2022

		Solde
701000	ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS ROULEMENT	-44 000.00
741000	REFACTURATION CHARGES	-226 713.87
		-270 713.87



REQU LE 04 SEP, 2018

A.C.P. AV FERME ROSE 6 A7
AV DE LA FERME ROSE 6
1180 UCCLE

Customer Loan Services
Gestion après vente - Colis 30

Place Charles Rogier 11
1210 Bruxelles

Correspondant : Belfius Contact
Tel : 02 222 12 01
Fax : 02 222 25 13
E-mail : Servicingprof@belfius.be

24/08/2018
CI : 042325

Crédit n° 071-0593714-38

Madame, Monsieur,

En annexe, vous trouverez le plan d'amortissement pour votre crédit susmentionné.

Nous vous remercions de votre confiance en notre banque et nous restons toujours à votre disposition.

Veuillez agréer l'expression de nos salutations distinguées.

Customer Loan Services

Belfius Banque S.A.

Siège social : Place Charles Rogier 11 - 1210 Bruxelles - Téléphone 02 222 11 11
Internet: <http://www.belfius.be> - IBAN BE23 0529 0064 6991 - R.P.M. Bruxelles TVA BE 0403.201.185
Agent d'assurances FSMA n° 019649A

Tableau d'amortissement

Données du dossier

Numéro de dossier : 071-0621852-46
 Au nom de : A.C.P. AV FERME ROSE 6 A7

Capital : 150.000,00 EUR
 Nombre de remboursements : 60
 Première échéance : 31/10/2019
 Taux nominal annuel : 1,98 %

N°	Echéance	Remboursement périodique	Amortissement en capital	Coût périodique	Capital restant dû après échéance	Solde total à rembourser après échéance
1	31/10/2019	2.702,10 EUR	2.380,35 EUR	321,75 EUR	147.619,65 EUR	155.141,19 EUR
2	30/11/2019	2.627,85 EUR	2.384,28 EUR	243,57 EUR	145.235,37 EUR	152.513,34 EUR
3	31/12/2019	2.635,84 EUR	2.388,21 EUR	247,63 EUR	142.847,16 EUR	149.877,50 EUR
4	31/01/2020	2.635,70 EUR	2.392,15 EUR	243,55 EUR	140.455,01 EUR	147.241,80 EUR
5	29/02/2020	2.612,40 EUR	2.396,10 EUR	216,30 EUR	138.058,91 EUR	144.629,40 EUR
6	31/03/2020	2.635,44 EUR	2.400,05 EUR	235,39 EUR	135.658,86 EUR	141.993,96 EUR
7	30/04/2020	2.627,85 EUR	2.404,01 EUR	223,84 EUR	133.254,85 EUR	139.366,11 EUR
8	31/05/2020	2.635,18 EUR	2.407,98 EUR	227,20 EUR	130.846,87 EUR	136.730,93 EUR
9	30/06/2020	2.627,85 EUR	2.411,95 EUR	215,90 EUR	128.434,92 EUR	134.103,08 EUR
10	31/07/2020	2.634,91 EUR	2.415,93 EUR	218,98 EUR	126.018,99 EUR	131.468,17 EUR
11	31/08/2020	2.634,78 EUR	2.419,92 EUR	214,86 EUR	123.599,07 EUR	128.833,39 EUR
12	30/09/2020	2.627,85 EUR	2.423,91 EUR	203,94 EUR	121.175,16 EUR	126.205,54 EUR
13	31/10/2020	2.634,51 EUR	2.427,91 EUR	206,60 EUR	118.747,25 EUR	123.571,03 EUR
14	30/11/2020	2.627,85 EUR	2.431,92 EUR	195,93 EUR	116.315,33 EUR	120.943,18 EUR
15	31/12/2020	2.634,25 EUR	2.435,93 EUR	198,32 EUR	113.879,40 EUR	118.308,93 EUR
16	31/01/2021	2.634,11 EUR	2.439,95 EUR	194,16 EUR	111.439,45 EUR	115.674,82 EUR
17	28/02/2021	2.615,59 EUR	2.443,97 EUR	171,62 EUR	108.995,48 EUR	113.059,23 EUR
18	31/03/2021	2.633,85 EUR	2.448,01 EUR	185,84 EUR	106.547,47 EUR	110.425,38 EUR
19	30/04/2021	2.627,85 EUR	2.452,05 EUR	175,80 EUR	104.095,42 EUR	107.797,53 EUR
20	31/05/2021	2.633,57 EUR	2.456,09 EUR	177,48 EUR	101.639,33 EUR	105.163,96 EUR
21	30/06/2021	2.627,85 EUR	2.460,15 EUR	167,70 EUR	99.179,18 EUR	102.536,11 EUR
22	31/07/2021	2.633,30 EUR	2.464,20 EUR	169,10 EUR	96.714,98 EUR	99.902,81 EUR

23	31/08/2021	2.633,17 EUR	2.468,27 EUR	164,90 EUR	94.246,71 EUR	97.269,64 EUR
24	30/09/2021	2.627,85 EUR	2.472,34 EUR	155,51 EUR	91.774,37 EUR	94.641,79 EUR
25	31/10/2021	2.632,90 EUR	2.476,42 EUR	156,48 EUR	89.297,95 EUR	92.008,89 EUR
26	30/11/2021	2.627,85 EUR	2.480,51 EUR	147,34 EUR	86.817,44 EUR	89.381,04 EUR
27	31/12/2021	2.632,62 EUR	2.484,60 EUR	148,02 EUR	84.332,84 EUR	86.748,42 EUR
28	31/01/2022	2.632,49 EUR	2.488,70 EUR	143,79 EUR	81.844,14 EUR	84.115,93 EUR
29	28/02/2022	2.618,85 EUR	2.492,81 EUR	126,04 EUR	79.351,33 EUR	81.497,08 EUR
30	31/03/2022	2.632,21 EUR	2.496,92 EUR	135,29 EUR	76.854,41 EUR	78.864,87 EUR
31	30/04/2022	2.627,85 EUR	2.501,04 EUR	126,81 EUR	74.353,37 EUR	76.237,02 EUR
32	31/05/2022	2.631,94 EUR	2.505,17 EUR	126,77 EUR	71.848,20 EUR	73.605,08 EUR
33	30/06/2022	2.627,85 EUR	2.509,30 EUR	118,55 EUR	69.338,90 EUR	70.977,23 EUR
34	31/07/2022	2.631,66 EUR	2.513,44 EUR	118,22 EUR	66.825,46 EUR	68.345,57 EUR
35	31/08/2022	2.631,53 EUR	2.517,59 EUR	113,94 EUR	64.307,87 EUR	65.714,04 EUR
36	30/09/2022	2.627,85 EUR	2.521,74 EUR	106,11 EUR	61.786,13 EUR	63.086,19 EUR
37	31/10/2022	2.631,25 EUR	2.525,90 EUR	105,35 EUR	59.260,23 EUR	60.454,94 EUR
38	30/11/2022	2.627,85 EUR	2.530,07 EUR	97,78 EUR	56.730,16 EUR	57.827,09 EUR
39	31/12/2022	2.630,97 EUR	2.534,25 EUR	96,72 EUR	54.195,91 EUR	55.196,12 EUR
40	31/01/2023	2.630,83 EUR	2.538,43 EUR	92,40 EUR	51.657,48 EUR	52.565,29 EUR
41	28/02/2023	2.622,17 EUR	2.542,62 EUR	79,55 EUR	49.114,86 EUR	49.943,12 EUR
42	31/03/2023	2.630,55 EUR	2.546,81 EUR	83,74 EUR	46.568,05 EUR	47.312,57 EUR
43	30/04/2023	2.627,85 EUR	2.551,01 EUR	76,84 EUR	44.017,04 EUR	44.684,72 EUR
44	31/05/2023	2.630,27 EUR	2.555,22 EUR	75,05 EUR	41.461,82 EUR	42.054,45 EUR
45	30/06/2023	2.627,85 EUR	2.559,44 EUR	68,41 EUR	38.902,38 EUR	39.426,60 EUR
46	31/07/2023	2.629,99 EUR	2.563,66 EUR	66,33 EUR	36.338,72 EUR	36.796,61 EUR
47	31/08/2023	2.629,85 EUR	2.567,89 EUR	61,96 EUR	33.770,83 EUR	34.166,76 EUR
48	30/09/2023	2.627,85 EUR	2.572,13 EUR	55,72 EUR	31.198,70 EUR	31.538,91 EUR
49	31/10/2023	2.629,56 EUR	2.576,37 EUR	53,19 EUR	28.622,33 EUR	28.909,35 EUR
50	30/11/2023	2.627,85 EUR	2.580,62 EUR	47,23 EUR	26.041,71 EUR	26.281,50 EUR
51	31/12/2023	2.629,28 EUR	2.584,88 EUR	44,40 EUR	23.456,83 EUR	23.652,22 EUR
52	31/01/2024	2.629,14 EUR	2.589,15 EUR	39,99 EUR	20.867,68 EUR	21.023,08 EUR
53	29/02/2024	2.625,56 EUR	2.593,42 EUR	32,14 EUR	18.274,26 EUR	18.397,52 EUR
54	31/03/2024	2.628,86 EUR	2.597,70 EUR	31,16 EUR	15.676,56 EUR	15.768,66 EUR
55	30/04/2024	2.627,85 EUR	2.601,98 EUR	25,87 EUR	13.074,58 EUR	13.140,81 EUR
56	31/05/2024	2.628,57 EUR	2.606,28 EUR	22,29 EUR	10.468,30 EUR	10.512,24 EUR
57	30/06/2024	2.627,85 EUR	2.610,58 EUR	17,27 EUR	7.857,72 EUR	7.884,39 EUR
58	31/07/2024	2.628,28 EUR	2.614,88 EUR	13,40 EUR	5.242,84 EUR	5.256,11 EUR
59	31/08/2024	2.628,14 EUR	2.619,20 EUR	8,94 EUR	2.623,64 EUR	2.627,97 EUR
60	30/09/2024	2.627,97 EUR	2.623,64 EUR	4,33 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

Tableau d'amortissement de votre crédit n° 071-0593714-38

Non client A D P AV FERME ROSE 6 A7

CI : 042325

No Credit

071-0593714-38

date	solde (S)	amortissement en capital (A)	intérêts (I)	charge totale (A + I)
28/02/2018	209.000,00	2.205,28	84,07	2.289,35
31/03/2018	197.794,72	2.209,30	114,61	2.323,91
30/04/2018	195.585,42	2.213,34	142,82	2.356,16
31/05/2018	193.372,08	2.217,38	188,34	2.405,72
30/06/2018	191.154,70	2.221,42	265,89	2.487,31
31/07/2018	188.933,28	2.225,48	342,35	2.567,83
31/08/2018	186.707,80	2.229,54	351,93	2.581,47
30/09/2018	184.478,26	2.233,61	336,67	2.570,28
31/10/2018	182.244,65	2.237,68	343,68	2.581,36
30/11/2018	180.006,97	2.241,77	328,51	2.570,28
31/12/2018	177.765,20	2.245,86	335,24	2.581,10
31/01/2019	175.519,34	2.249,96	331,00	2.580,96
28/02/2019	173.269,38	2.254,06	295,14	2.549,20
31/03/2019	171.015,32	2.258,18	322,51	2.580,69
30/04/2019	168.757,14	2.262,30	307,98	2.570,28
31/05/2019	166.494,84	2.266,43	313,98	2.580,41
30/06/2019	164.228,41	2.270,56	299,72	2.570,28
31/07/2019	161.957,85	2.274,71	305,43	2.580,14
31/08/2019	159.683,14	2.278,86	301,14	2.580,00
30/09/2019	157.404,28	2.283,02	287,26	2.570,28
31/10/2019	155.121,26	2.287,18	292,53	2.579,71
30/11/2019	152.834,08	2.291,36	278,92	2.570,28
31/12/2019	150.542,72	2.295,54	283,90	2.579,44
31/01/2020	148.247,18	2.299,73	279,57	2.579,30
29/02/2020	145.947,45	2.303,93	248,60	2.552,53
31/03/2020	143.643,52	2.308,13	270,89	2.579,02
30/04/2020	141.335,39	2.312,34	257,94	2.570,28
31/05/2020	139.023,05	2.316,56	262,17	2.578,73
30/06/2020	136.706,49	2.320,79	249,49	2.570,28
31/07/2020	134.385,70	2.325,03	253,43	2.578,46

Notification A.C.P. AV FERME ROSE 6 A7

Tableau d'amortissement de votre crédit n° 071-0593714-38

CI : 042325

No. Crédit

071-0593714-38

date	solde (S)	amortissement en capital (A)	intérêts (I)	charge totale (A + I)
28/02/2023	60.301,56	2.460,23	102,71	2.562,94
31/03/2023	57.841,33	2.464,72	109,08	2.573,80
30/04/2023	55.376,61	2.469,22	101,06	2.570,28
31/05/2023	52.907,39	2.473,72	99,77	2.573,49
30/06/2023	50.433,67	2.478,24	92,04	2.570,28
31/07/2023	47.955,43	2.482,76	90,44	2.573,20
31/08/2023	45.472,67	2.487,29	85,75	2.573,04
30/09/2023	42.985,38	2.491,83	78,45	2.570,28
31/10/2023	40.493,55	2.496,38	76,36	2.572,74
30/11/2023	37.997,17	2.500,94	69,34	2.570,28
31/12/2023	35.496,23	2.505,50	66,94	2.572,44
31/01/2024	32.990,73	2.510,07	62,22	2.572,29
29/02/2024	30.480,66	2.514,65	51,92	2.566,57
31/03/2024	27.966,01	2.519,24	52,74	2.571,98
30/04/2024	25.446,77	2.523,84	46,44	2.570,28
31/05/2024	22.922,93	2.528,45	43,23	2.571,68
30/06/2024	20.394,48	2.533,06	37,22	2.570,28
31/07/2024	17.861,42	2.537,68	33,68	2.571,36
31/08/2024	15.323,74	2.542,31	28,90	2.571,21
30/09/2024	12.781,43	2.546,95	23,33	2.570,28
31/10/2024	10.234,48	2.551,60	19,30	2.570,90
30/11/2024	7.682,88	2.556,26	14,02	2.570,28
31/12/2024	5.126,62	2.560,92	9,67	2.570,59
31/01/2025	2.565,70	2.565,70	4,84	2.570,54
		200.000,00	15.105,30	215.105,30

Oui, le permis d'environnement a été renouvelé en 2018 et l'analyse du sol qui était jointe est mise en pj pour votre info. Voici les conclusions qui en attestent

27

Les conclusions par parcelle sont les suivantes :

Avenue de la Ferme Rose 1/7 à 1180 Uccle
Région de Bruxelles-Capitale, Uccle, Division 8, section B, n°439g

Durant l'étude de reconnaissance, 8 forages ont été réalisés sur cette parcelle, afin de contrôler les citernes à mazout présentes sur le terrain, ainsi que les points de remplissage.

Aucun dépassement des normes d'assainissement n'a été constaté en huiles minérales (HM (C₁₀-C₄₀)) pour les forages F1 à F4 ainsi que F6 et F7.

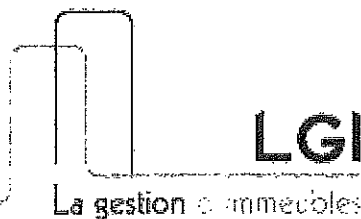
Un dépassement des normes d'assainissement en huiles minérales (HM (C₁₀-C₄₀)) a été mis en évidence pour l'échantillon prélevé entre 50 et 100 cm de profondeur pour le forage F5. D'après les analyses, il s'agirait d'huile lourde ne correspondant pas à du mazout.

Aucun dépassement des normes d'intervention n'est constaté en huiles minérales (HM (C₁₀-C₄₀)).

Sur base de ces conclusions et tenant compte de l'affectation du site en zone d'habitat, il n'est pas nécessaire de réaliser une étude détaillée ou de risques.

Cordialement,

Laurent Legros
LLConsult sprl
Administrateur
IPI 505001



Chaussée de la Hulpe 150 Terhulpssteenweg
Bruxelles 1170 Brussel
T. 02 374 91 30
www.gestionimmeubles.be

P Avant d'imprimer ce courriel, pensez à l'environnement.

Ce message e-mail ainsi que tous les fichiers transmis sont confidentiels et uniquement destinés à l'usage de la personne ou de l'entité à qui ils sont

Terre Neuve

SECTION 4. RESULTATS DE L'ETUDE DE RECONNAISSANCE

CHAPITRE 12 RÉSULTATS DES TRAVAUX DE TERRAIN ET DE LABORATOIRE

12.1 Présentation des résultats de terrain

▪ Entreprise de forage

NOM	ASA bvba
RUE ET NUM	Brechtsebaan 886
CODE POSTAL	B – 2900
COMMUNE	Schoten
TELEPHONE	+32 3 605 95 81
PERSONNE DE CONTACT	Christel Loots
E-MAIL	christel.loots@asa-bvba.be

Les travaux de forage ont eu lieu le 22 juin 2017. Durant ces travaux, 8 forages ont été réalisés sur base de la stratégie de forages développée afin de contrôler l'ensemble des zones à risque. Seuls les forages F7 et F7a ont été bloqués à 50 cm de profondeur par la dalle de plafond du parking sous-terrain. Néanmoins, la profondeur du forage F7 était suffisante pour prélever l'échantillon de surface pour contrôler le point de remplissage de la citerne de 15.000 litres.

Présentation des forages/piézomètres réalisés durant les travaux de l'étude de reconnaissance

Forage	Prof. Du forage (cm-ns)	Rem.	Rem. Organolept.	Prof. Des échantillons (cm-ns)	Niveau d'eau (cm-ns)	Analyses	
						Sol	eau
F1	500	/	/	50-100 300-350	/	HM (C ₁₀ -C ₄₀)	/
F2	500	/	/	300-350	/	HM (C ₁₀ -C ₄₀)	/
F3	500	/	/	50-100 300-350	/	HM (C ₁₀ -C ₄₀)	/
F4	500	/	/	250-300	/	HM (C ₁₀ -C ₄₀)	/
F5	500	/	/	50-100 250-300	/	HM (C ₁₀ -C ₄₀)	/
F6	200	/	/	0-50	/	HM (C ₁₀ -C ₄₀)	/
F7	50	Bloqué	/	0-50	/	HM (C ₁₀ -C ₄₀)	/
F7a	50	Bloqué	/	/	/	/	/

cm-ns : centimètre par rapport au niveau du sol

Les citernes étant enterrées sous 50 cm de terre, les échantillons de surface pour les forages F1, F3 et F5 (devant contrôler l'état du sol au niveau des chambres de visite où se trouvaient les événements des deux citernes) ont été pris à une profondeur de 50 à 100 cm et non de 0 à 50 cm de manière à capter d'éventuelle pollution liée à ceux-ci.

La conduite de remplissage de la cuve de l'ACP Bellevue passe par les caves et les parkings, il n'est donc pas nécessaire de placer des forages supplémentaires pour contrôler cette conduite. Par ailleurs, une citerne de récupération des eaux de pluie empêche de contrôler la petite partie souterraine de la conduite entre le bâtiment et la citerne à mazout.

Terre Neuve

La conduite de remplissage de la cuve à mazout de l'ACP Boetendael, quant à elle, n'est pas en contact avec le sol sur une grande partie de sa longueur étant donné qu'elle passe par les parkings souterrains. La portion souterraine de la conduite est contrôlée par le forage F4.

La localisation des forages est reprise à l'**annexe 4** et les logs des forages réalisés durant la présente étude sont joints en **annexe 7**.

12.2 Présentation des analyses de sol

Les résultats sont comparés aux normes tirées de l'arrêté du 8 octobre 2015 déterminant les normes d'intervention et les normes d'assainissement.

Le site est inscrit au PRAS en « zone d'habitation ».

La classe de sensibilité² correspond à « zone d'habitat ».

Les résultats d'analyses de sol de l'ensemble des phases de forages sont présentés dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Les certificats d'analyses émanant du laboratoire sont joints en **annexe 8**.

² Classe de sensibilité d'après l'Arrêté du 8 octobre 2015 déterminant les normes de pollution du sol et de l'eau.

Terre Neuve

Résultats des analyses de Sol, comparés à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 08 octobre 2015, déterminant les NI et les NA

Type d'affectation :		Zone d'habitat										Normes	
		Echantillons											
Caractérisation													
Nom échantillon	F1	F1	F2	F3	F3	F4	F5	F5	F5	F6	F7		
Profondeur (cm)	50-100	300-350	300-350	50-100	300-350	250-300	50-100	250-300	250-300	0-50	0-50		
Date d'échantillonnage	22/06/17	22/06/17	22/06/17	22/06/17	22/06/17	22/06/17	22/06/17	22/06/17	22/06/17	22/06/17	22/06/17		
Matière sèche (%)	92,8	93,1	94,9	90,8	92,5	91,9	93,3	92,1	91,8	91,8	94,5		
AUTRES COMPOSES ORGANIQUES												NA	NI
Huile Minérale (>C10-C40)	<50	<50	<50	<50	<50	<50	850	<50	51	<50	120	300	1000

Légende des couleurs:
Teneur inférieure à la NA
Teneur comprise entre la NA et la NI
Teneur supérieure ou égale à la NI

Terre Neuve

12.3 Présentation des analyses d'eau souterraine

L'eau souterraine se trouve à une profondeur de plus de 15m. Aucun piézomètre n'est donc prévu.

CHAPITRE 13 EVALUATION DES RÉSULTATS

13.1 Résultats pour le sol

Avenue de la Ferme Rose 1/7 à 1180 Uccle

Région de Bruxelles-Capitale, Uccle, Division 8, section B, n°439g

Durant l'étude de reconnaissance, 8 forages ont été réalisés sur cette parcelle, afin de contrôler les citernes à mazout présentes sur le terrain, ainsi que les points de remplissage et conduites.

Aucun dépassement des normes d'assainissement n'a été constaté en huiles minérales (HM (C₁₀-C₄₀)) pour les forages F1 à F4 ainsi que F6 et F7.

Un dépassement des normes d'assainissement en huiles minérales (HM (C₁₀-C₄₀)) a été mis en évidence pour l'échantillon prélevé entre 50 et 100 cm de profondeur pour le forage F5. D'après les analyses, il s'agirait d'huile lourde ne correspondant pas à du mazout.

Aucun dépassement des normes d'intervention n'est constaté en huiles minérales (HM (C₁₀-C₄₀)).

La situation environnementale dans le sol est reprise sur le plan d'implantation joint en **annexe 5**.

13.2 Résultats pour l'eau souterraine

L'eau souterraine se trouve à une profondeur de plus de 15m. Aucun piézomètre n'est donc prévu.

Terre Neuve

CHAPITRE 14 CONCLUSIONS MOTIVÉES

A la demande de l'ACP Bellevue et Boetendael, représentée par la Gestion d'Immeubles, Terre Neuve a réalisé la reconnaissance de l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines sur le terrain situé avenue de la Ferme Rose 1/7 à 1180 Uccle.

Cette étude de reconnaissance s'inscrit dans le cadre du renouvellement de permis d'environnement des deux ACP avec arrêt des activités à risque.

Les travaux de forage ont eu lieu le 22 juin 2017. Durant ces travaux, 8 forages ont été réalisés sur base de la stratégie de forages développée afin de contrôler l'ensemble des zones à risque. Seuls les forages F7 et F7a ont été bloqués à 50 cm de profondeur par la dalle de plafond du parking sous-terrain. Néanmoins, la profondeur du forage F7 était suffisante pour prélever l'échantillon de surface pour contrôler le point de remplissage de la citerne de 15.000 litres.

Les conclusions par parcelle sont les suivantes :

Avenue de la Ferme Rose 1/7 à 1180 Uccle

Région de Bruxelles-Capitale, Uccle, Division 8, section B, n°439g

Durant l'étude de reconnaissance, 8 forages ont été réalisés sur cette parcelle, afin de contrôler les citernes à mazout présentes sur le terrain, ainsi que les points de remplissage.

Aucun dépassement des normes d'assainissement n'a été constaté en huiles minérales (HM (C₁₀-C₄₀)) pour les forages F1 à F4 ainsi que F6 et F7.

Un dépassement des normes d'assainissement en huiles minérales (HM (C₁₀-C₄₀)) a été mis en évidence pour l'échantillon prélevé entre 50 et 100 cm de profondeur pour le forage F5. D'après les analyses, il s'agirait d'huile lourde ne correspondant pas à du mazout.

Aucun dépassement des normes d'intervention n'est constaté en huiles minérales (HM (C₁₀-C₄₀)).

Sur base de ces conclusions et tenant compte de l'affectation du site en zone d'habitat, il n'est pas nécessaire de réaliser une étude détaillée ou de risques.

Association des Copropriétaires
Résidence « BELLE-VUE BOETENDAEL »
Ferme rose 1-7
1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.186.093



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11 MAI 2022

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

Le 11/05/2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BELLE-VUE BOETENDAEL » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle du Centre Boetendael sis Rue du Doyenné 96 à 1180 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 26/04/2022.

La séance est ouverte à 18H50. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 37 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 73 forment 6.760/10.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

1. Constitution du bureau de séance ;

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr LE QUEMENT, le syndic se chargeant du secrétariat de séance.

18h59 Arrivée de Mr GOSSELIN représenté par Mme AMELOT portant le double quorum à 38 copropriétaires présents et/ou représentés sur 73 et formant 6.764/10.000èmes.

2. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2021 ;

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver les comptes arrêtés au 31/12/2021.

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

3.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

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

La situation du fonds de roulement au 31/12/2021 est de 85.000,00 €. L'Assemblée Générale en prend acte. Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 85.000,00 €.

3.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve BELLE-VUE :

La situation du fonds de réserve BELLE-VUE au 31/12/2021 est de 35.529,13€. L'Assemblée Générale en prend acte.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 29.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 7.250,00€ à lancer au 2T22.

3.3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve BOETENDAEL :

La situation du fonds de réserve BOETENDAEL au 31/12/2021 est de 63.344,59€. L'Assemblée Générale en prend acte.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 19.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 4.750€ à lancer au 2T22.

3.4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve COMMUN :

La situation du fonds de réserve COMMUN au 31/12/2021 est de 3.664,77€. L'Assemblée Générale en prend acte.

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

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

3.5. Informations à donner sur les retours financiers des cogénérations :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'exposé fait en séance par Mr LALLEMAND.

Le syndic informe l'Assemblée Générale que le fournisseur TotalEnergies, l'ex-Lampiris, vient de l'annoncer à ses clients bruxellois : le fournisseur mettra fin à son service de rachat de certificats verts (cv) dès le 11 avril. Chaque producteur d'électricité renouvelable reçoit des certificats verts en fonction de la quantité d'électricité verte qu'il produit. La demande de certificats verts provient, quant à elle, des fournisseurs d'électricité. En effet, ces derniers sont tenus d'acquiescer un certain nombre de certificats, qui dépend de la quantité d'électricité fournie à leurs clients. Contacté, Brugel, le régulateur du marché bruxellois de l'énergie, rappelle qu'il avait tiré la sonnette d'alarme en 2021 : l'offre de cv est supérieure à la demande. Pour le dire autrement, les producteurs "verts" reçoivent plus de cv que les fournisseurs ne doivent en acheter. Pour faire face à ce problème, le gouvernement bruxellois a augmenté le nombre de cv que les fournisseurs sont tenus d'acheter. Des achats que ces derniers répercutent sur la facture d'électricité de tous les Bruxellois.

C'est dans ce contexte que TotalEnergies a décidé de ne plus acquiescer les certificats verts de ses clients. Dorénavant, ils devront passer par Brugel pour vendre leurs cv. À un prix moins élevé. "Ces dernières années, le prix du cv tournait aux alentours de 90 euros sur le marché", explique Régis Lambert, directeur adjoint de Brugel. Mais en passant par Brugel, le prix peut redescendre jusqu'au plancher de 65 euros.

Faisant face à cet événement survenu sur le marché des certificats verts, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée. Bien que peu probable, le syndic attire l'attention de l'Assemblée Générale quant au fait que si les CV ne sont plus achetés, les remboursements des mensualités d'emprunt cogen et terrasses devront être réparties dans les charges courantes.

4. Décharges à donner

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

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

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

5. Nominations statutaires et mandats

5.1. Conseil de Copropriété

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

- Assesseur 1 : Mr LE QUEMENT.
- Assesseur 2 : Mme GRENDL.
- Assesseur 3 : Mme BAUKENS.
- Assesseur 4 : Mme BLONDIAU.
- Assesseur 5 : Mme VAN DER ELST.
- Assesseur 6 : Mme AMELOT.

5.2. Commissaire(s) aux comptes

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

Mr LALLEMAND et Mme DE POTTER

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

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

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

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

6. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 »

- a) Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité de la chaufferie du Belle-Vue suite au remplacement en urgence de la chaudière de gauche par VDS Chauffage. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour effectuer ces travaux et ce pour un montant ne devant pas excéder 19.510,57€.

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

- b) Décision à prendre quant à procéder au remplacement du vase d'expansion du Boetendael car celui-ci est jugé insuffisant par le chauffagiste VDS. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de marquer accord sur le devis de VDS Chauffage pour un montant de 6.762,80€.

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

- c) Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété pour demander des devis en vue d'améliorer l'isolation phonique du local de chauffage en raison du fonctionnement permanent de la cogénération. Ceci afin de diminuer les nuisances sonores aux appartements situés dans les étages au-dessus de la chaufferie. Décision à prendre quant à réaliser les travaux nécessaires. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour étudier ce dossier et pour prendre les mesures nécessaires afin de réaliser les travaux pour un montant de 7.000,00€ par chaufferie.

6.527/6.764^{ème} quotités pour,
237/6.764^{ème} quotités abstention, (M SAFRAN-BLONDIAU 237 Quotités)

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

- d) Information à donner concernant l'analyse de risques effectuée sur les ascenseurs en 2021. Décision à prendre quant à procéder à la levée des remarques de cette analyse. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner accord sur l'offre de la société Kone pour le Belle-Vue et le Boetendael. Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour obtenir l'intensité lumineuse de 50 lux en privilégiant le remplacement des ampoules existantes par du Led. Mr STEVENS assistera le Conseil de Copropriété dans cette mission.

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

- e) Décision à prendre quant à remplacer les luminaires existants par des éclairages LED tri-fonction (Détection de mouvement, éclairage secours et 50 lux pour les paliers ascenseurs). Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour étudier l'agencement général des éclairages des communs et pour réaliser les travaux que l'étude jugera nécessaire et ce pour 20.000,00€.

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

- f) Information à donner concernant le rapport de prévention incendie réalisé gratuitement par la firme Ceppi. Décision à prendre quant à procéder à la levée des remarques reprises dans ce rapport. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour réaliser le placement de portes coupe-feu, éclairages secours et pictogrammes suivant un cahier des charges et appel d'offres pour un budget de 17.000,00€.

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

- g) Décision à prendre quant à mandater un bureau d'architecture pour réaliser un cahier des charges, appel d'offres, suivi de chantier et réception des travaux en ce qui concerne la réfection des terrasses. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

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

- h) A défaut de vote positif au point 6g et ce sans expertise préalable, décision à prendre quant à effectuer la réfection des terrasses. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. Les terrasses des 5^{ème} et 6^{ème} étages ont été rénovées pour un montant de 196.164,00€ en 2017. L'estimation du coût pour les étages restants est de 416.766,00€.

Sans objet.

- i) Décision à prendre quant à placer des panneaux solaires sur le toit du Belle-View et du Boetendael. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander une offre de tiers investissement.

- j) Décision à prendre quant à remettre en service les citernes d'eau de pluie de la Résidence. La remise en service d'une citerne revient à +/- 2000€ (Proposition de 2 citernes) et l'installation d'un système de puisage revient à 1800€ pour un groupe hydrophore et 900€ pour une pompe à eau. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. Prime éligible de 750€ par l'administration Renolution.

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

- k) Information à donner concernant les démarches effectuées par le syndic en vue d'étudier le renouvellement des cabanons d'extraction en toiture.

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

- l) Décision à prendre quant à mandater un expert en techniques spéciales afin d'étudier le renouvellement des cabanons d'extraction en toiture. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater Lucius Engineering pour l'option 2 de son étude. Celle-ci comprend le dimensionnement, le descriptif technique et la consultation du marché pour la mise en place de 3 extracteurs par cabanon et ce pour un budget ne devant pas excéder 5.178,80€.

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

- m) Rappel des bonnes règles de fonctionnement du système d'extraction et de l'interdiction de mise en place d'hottes motorisées dans les cuisines pour éviter les phénomènes de dépression dans les conduits étant donné la présence de cabanons d'extraction en toiture.

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

- n) Décision à prendre quant à procéder au remplacement des éclairages des entrées 2 et 4 Ferme Rose.
Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

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

- o) Décision à prendre quant à effectuer des sondages afin d'identifier précisément les infiltrations présentes au sein des sous-sols. Décision à prendre quant à donner un mandat au Conseil de Copropriété pour les solutions à mettre en œuvre afin de remédier à cela. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer des sondages pour identifier les infiltrations.

7. Informations à donner concernant les voitures électriques et leurs prises de recharge. Information quant à la notice rédigée par Bruxelles Environnement au sujet des conditions d'installation ainsi que les exigences en matière de conformité électrique et SIAMU (pompiers). Voir aussi ci-dessous la position du courtier d'assurance de l'immeuble à ce sujet : Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier.

« Je reviens vers vous concernant votre demande d'information sur l'impact « assurance » de l'installation de bornes de recharges pour des véhicules électriques.

Celles-ci sont assimilées au « bâtiment » par destination et toutes les dispositions spécifiques prévues aux conditions générales s'appliquent. Toutefois, dans le cadre du contrat de la copropriété, nous couvrons le(s) borne(s) électrique(s) que si celles-ci appartiennent à la copropriété auquel cas la valeur du bâtiment doit être majorée de la valeur de celle(s)-ci. »

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte. Il est rappelé aux propriétaires que les installations individuelles doivent être assurées à titre individuel par le propriétaire concerné.

8. Décision à prendre quant à donner suite à la proposition de Proximus quant à l'implantation de la fibre optique au sein du bâtiment.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de marquer accord sur la proposition de Proximus. Le raccordement individuel vers les appartements intéressés devra se faire en concertation avec le syndic et le Conseil de Copropriété.

9. Demande écrite des propriétaires :

- A la demande de Mme Baukens : « Du temps où il y avait sur notre pelouse 4 (voir 5) cerisiers du Japon qui fleurissaient en abondance en avril-mai. Il n'en reste que 2....si un jour on veut en replanter, c'était vraiment beau. »
- A la demande de Mme Tomberg : « Je vous confirme ma demande de bien vouloir mettre à l'agenda de la prochaine réunion de copropriété la potentialité de créer un emplacement sécurisé de vélo dans l'immeuble. Deux éléments justifient cette demande ; d'une part, le nombre sans cesse accru d'utilisateurs de vélos et corrélativement le nombre de vols au sein de l'immeuble qui a dû être déploré (en dernier lieu, un vélo électrique neuf pourtant parfaitement attaché avec une chaîne de moto). »
- A la demande de Mr Mathonnet : « Pourrais-tu s'il te plaît proposer à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de la ferme rose 1-7 le changement d'affectation du bureau du Dr Bogaerts qui nous lit en copie en logement ? »
- A la demande de Mr Le Quément : « afin d'avoir un accès plus facile au Sukkelweg, à la piscine Longchamp et à l'arrêt de bus Statuaires situé sur l'avenue de Fré, nous voudrions proposer la réalisation d'un escalier depuis la résidence Belle-Vue Boetendaal vers le Sukkelweg. Celui-ci se trouverait sur notre talus et serait fermé par une grille dont seuls les occupants auraient la clé. Si un accord se dégage, il conviendrait de vérifier avec la commune si ce genre d'aménagement est possible. »

- A la demande de Mme Tips : « Nous avons constaté que notre hall du rez-de-chaussée est très sale. Je ne sais pas depuis combien de temps on n'y a plus touché mais au minimum plus de 5 ans. Je joins quelques photos pas de très bonne qualité au vu de l'éclairage existant mais on voit bien l'état des peintures. Il serait grand temps de rafraîchir les peintures et nous pensons que cela doit être demandé au prochain conseil à moins que cela puisse aller plus vite. »
- A la demande de Mme Libioule : « Je vous remercie. Je souhaiterais alors faire la demande d'autorisation pour la location Airbnb à la prochaine AG. Pourriez-vous me confirmer que cela sera inclus à l'ordre du jour? »

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

- Décide de replanter des cerisiers du Japon sur la pelouse principale.
- Décide de réaliser l'étude pour créer des locaux vélos.
- Décide d'accepter la proposition de Mr Mathonnet sous réserve de l'acceptation de l'urbanisme.
- Décide d'accepter la proposition de Mr Le Quément à condition de ne pas passer par les pelouses de l'immeuble.
- Décide d'accepter la proposition de Mme Tips.
- La demande de Mme Libioule sera votée au point 10.

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

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'interdire la location des appartements sous forme de logements touristiques ou même de courte durée, inférieure à 3 mois, et d'appliquer l'indemnité forfaitaire de 150€ à toute personne qui contreviendrait à la présente disposition.

6.698/6.764 quotités pour,

66/6.764 quotités contre, (Mme LIBIOULLE représentée par Mme BLONDIAU 66 Quotités)

11. Rappel de décisions antérieures non suivies d'effet en ce qui concerne les modifications de fenestration des appartements. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier.

- c. Suite au constat d'infraction au niveau de deux appartements (fermeture par un châssis d'un balcon arrière), rappel des dispositions de l'Acte de base en matière d'aménagement touchants à l'harmonie des façades qui doivent être soumis à l'approbation des copropriétaires moyennant un vote aux 4/5ème des copropriétaires présents ou représentés et à un permis d'urbanisme préalable. Position de l'ACP à cet égard.

Après en avoir débattu l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne marque pas son accord sur la modification des balcons et donc de la façade arrière, par la mise en place d'un châssis.

Il est demandé au syndic d'écrire une mise en demeure au propriétaire du B14B afin de remettre son balcon au pristine état, et, à défaut de réaction de sa part, le dossier sera soumis à l'appréciation de l'urbanisme.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire un rappel à l'appartement Pilpel SA (Lot BE6C) à ce sujet.

12. Information à donner sur les contrats en cours dans la copropriété ;

AIB VINCOTTE : Inspection des ascenseurs
 KONE : entretien et maintenance ascenseur et porte de garage
 SAFE AND SOUND : protections incendie
 PROXIMUS : Téléphone concierge
 BRUXELLES PROPRETE : location conteneurs
 CALORIBEL : relevé des compteurs
 CULLIGAN : entretien adoucisseur
 CURNET : entretien égouts
 LA GESTION D'IMMEUBLES : syndic
 ISB VENTILATION : entretien extracteurs en toiture
 DSB : entretien annuel de la toiture
 MEUWESE ET GULBIS : courtier
 AXA : assurance incendie
 PARTENA : secrétariat social
 Mme SOARES : concierge Belle-vue
 M. Soares : entretien général de l'immeuble et jardins

Mme AIRES DA ROCHA : concierge Boetendael
HYDROBRU : eau
ENGIE : gaz et électricité

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

13. Rappel quant au respect des dispositions des Statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur :

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

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

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

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

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

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

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

17. Présentation du budget de l'exercice 2022 ;

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 267.000,00€.

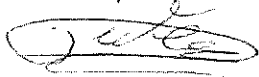
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 23h09.

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

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

Bruxelles, le 11 Mai 2022.



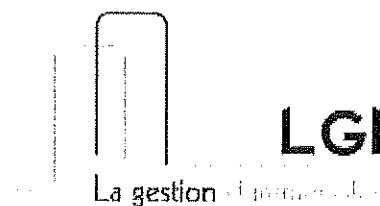
Romain PEETERS
Gestionnaire



Laurent LEGROS
Administrateur

Association des Copropriétaires

**Résidence « BELLE-VUE BOETENDAEL »
Ferme rose 1-7
1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.186.093**



**RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU 21/10/2020**

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

Le 21 octobre 2020 les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BELLE-VUE BOETENDAEL » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de la Ferme Rose sise Avenue de Fré 44 à 1180 Bruxelles

Le procès-verbal de carence dressé le 2 octobre 2020 a fait office de convocation.

La séance est ouverte à 17H49. Monsieur Laurent LEGROS et Monsieur PEETERS représentent La gestion d'Immeubles S.A.

Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 10 septembre 2020 n'était pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 – 2ème alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 – 3ème alinéa).

Il est rappelé que l'Assemblée Générale faisant suite à l'Assemblée Générale de carence peut délibérer valablement quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (art 577.6§5 – 4ème alinéa).

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

Les 12 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 70 forment 2.362/10.000èmes de la copropriété.

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

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

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

1. Constitution du bureau de séance (Président et secrétaire)

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, de nommer comme Président de séance M. LALLEMAND, le syndic se chargeant du secrétariat de séance.

2. Examen et approbation des comptes arrêtés au 31/12/2019 – Rapport de Mme DE POTTER

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des conclusions du rapport, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide d'approuver les comptes présentés.

Copie de ce rapport sera joint au présent PV en annexe 1

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

a. La situation du fonds de roulement au 31/12/2019 est de 85.000 €

L'Assemblée Générale en prend acte et juge le fonds de roulement suffisant sur base de l'analyse de la vérificatrice aux comptes.

b. La situation du fonds de réserve BELLE-VUE au 31/12/2019 est de 10.531,94 €

L'Assemblée Générale en prend acte.

c. Décision à prendre quant à ne plus alimenter ce fonds pour l'exercice 2020 que par les apports de certificats verts, déduction faite des frais inhérents au remboursements de l'emprunt cogénération Belle-Vue et à la gestion technique et administrative de cette dernière.

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés décide d'accepter cette proposition.

d. La situation du fonds de réserve BOETENDAEL au 31/12/2019 est de 21.516,45 €

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

L'Assemblée Générale en prend acte.

e. Décision à prendre quant à ne plus alimenter ce fonds pour l'exercice 2020 que par les apports de certificats verts, déduction faite des frais inhérents au remboursements de l'emprunt cogénération Belle-Vue et à la gestion technique et administrative de cette dernière.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés décide d'accepter cette proposition.

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

4. Décharges à donner

a. Aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

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

b. Décision à prendre quant à donner décharge au commissaire aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires.

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

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

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

5. Nominations statutaires et mandats

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

f. Désignation des membres du Conseil de Copropriété

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

- Assesseur 1 : Mme BAUKENS
- Assesseur 2 : Mme VERHELST
- Assesseur 3 : Mme GRENDL
- Assesseur 4 : Mme BLONDIAUX
- Assesseur 5 : Mme VAN DER ELST
- Assesseur 6 : Mme AMELOT
- Assesseur 7 : M. LE QUEMENT

g. Désignation du(des) commissaire(s) aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction Mme DE POTTER et M. LALLEMAND.

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

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

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

6. Travaux entretien et mode de financement

a. Informations à donner sur les travaux de cogénération effectués par la société BUILD ONE et sur les premiers retours financiers très positifs.

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

b. Au vu du rendement des cogénérations et afin de diminuer les charges courantes, décision à prendre quant à honorer également les mensualités de l'emprunt terrasse par une reprise sur fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide d'accepter cette résolution.

c. Décision à prendre sur le traitement comptable (assujettissement TVA de la copropriété et donc traitement par une fiduciaire) et administratif de la revente de CV et d'électricité par le syndic à la place de BUILD ONE. Honoraires complémentaires basés sur un pourcentage de 5% de la revente des CV.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide d'accepter cette proposition.

d. Rappel des bonnes règles de fonctionnement du système d'extraction et de l'interdiction de mise en place d'hottes motorisées dans les cuisines pour éviter les phénomènes de dépression dans les conduits étant donné la présence de cabanons d'extraction en toiture.

L'Assemblée Générale en prend acte. Un rappel du ROI à ce niveau mais également au niveau des nuisances sonores sera envoyé.

e. Information à donner sur l'extension de la couverture du contrat d'assurance, accompagné d'une diminution de la prime de 1.200 €/an à partir du 1er janvier 2021.

L'Assemblée Générale en prend acte.

7. Demande écrite des propriétaires :

- f. **A la demande de Monsieur de Beys** : « suite à une demande de mon locataire, serait-il possible d'installer une prise de courant dans le garage 73 (avec compteur individuel) de manière à pouvoir éventuellement charger une voiture électrique »?

Proposition d'autoriser les propriétaires demandeurs de placer une borne de recharge électrique pour autant que celle-ci soit raccordée au compteur privatif du propriétaire demandeur.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour valider une solution collective telle que PLUGZOO.

- g. **A la demande de Monsieur et Madame Tips** : « demande de pouvoir procéder à l'ouverture d'une porte entre le flat du rez de l'entrée numéro 4 et la chambre de bonne mitoyenne (il ne s'agit pas d'un mur porteur), et condamnation de la porte donnant sur le couloir ».

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide d'accepter cette proposition sous l'entière responsabilité du demandeur et dans le maintien actuel de l'état des peintures.

- h. **A la demande de Mme de Potter, autorisation de placer des screens au niveau des châssis.**

Proposition de boîtier en couleur aluminium anodisé et toile en gris foncé coloris 001001. En cas d'acceptation, ces références seraient la norme pour les installations futures.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide de donner mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du système et de la couleur la plus adaptée aux copropriétés. Ensuite, il est demandé aux propriétaires de ne pas laisser les tentes solaires abaissées la nuit et par grand vent. Il est également demandé qu'ils remplacent ces tentes endommagées le cas échéant.

8. Information à donner sur les contrats en cours dans la copropriété :

AIB VINCOTTE : Inspection des ascenseurs ; KONE : entretien et maintenance ascenseur et porte de garage ; SAFE AND SOUND : protections incendie ; PROXIMUS : Téléphone concierge ; BRUXELLES PROPRETE : location conteneurs ; CALORIBEL : relevé des compteurs ; CULLIGAN : entretien adoucisseur ; CURNET : entretien égouts ; LA GESTION D'IMMEUBLES : syndic ; ISB VENTILATION : entretien extracteurs en toiture ; LA TOITURE : entretien annuel de la toiture ; MEUWESE ET GULBIS : courtier ; AXA : assurance incendie ; PARTENA : secrétariat social ; Mme SOARES : concierge Belle-vue ; M. Soares : entretien général de l'immeuble et jardins ; Mme AIRES DA ROCHA : concierge Boetendaal ; HYDROBRU : eau ; ENGIE : gaz et électricité

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

L'Assemblée Générale en prend acte.

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

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

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

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

11. Décision à prendre quant à valider les travaux de E-JURIS pour la mise aux normes des statuts et du Règlement d'Ordre Intérieur en particulier. Statuts disponibles en version électronique sur sa simple demande auprès du syndic.

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

Les statuts sont disponibles sur Macopro.be avec le code d'accès : jlpnmygz

12. Décision à prendre quant à compléter le ROI en SECTION III – MORALITE ET TRANQUILLITE ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ – Mode d'occupation avec le texte suivant :

« Bien que régis par le Règlement Régional d'Urbanisme, les travaux bruyants ne peuvent être effectués qu'en semaine entre 9 heures et 17 heures ».

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide d'accepter cette proposition en précisant qu'il s'agit de travaux bruyants et importants.

13. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété pour la signature de la convention syndic adaptée aux nouvelles dispositions légales. Les honoraires restent identiques.

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

14. Décision à prendre quant à modifier la quinzaine de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la deuxième quinzaine de mai à la première quinzaine de mai.

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

15. Présentation et adoption du budget 2020

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide d'accepter le budget 2020 repris en annexe.

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

La séance est levée à 19H14.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 577-9, §2).

Bruxelles, le 21 octobre 2020


Romain PEETERS


Laurent LEGROS
LL consult
IPI 505001

Annexe 1

Rapport du commissaire aux comptes exercice 2019

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de vérificateur aux comptes. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les informations sur le budget et le réalisé de l'exercice.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé aux contrôles des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. Notre contrôle a été organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalie significative, qu'elle résulte de fraudes ou d'erreurs. Nous avons obtenu du syndic, représenté par Monsieur Laurent Legros et madame Emma Debackere les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondage la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous n'avons pas constaté d'anomalie dans la répartition des charges entre les trois copropriétés. À notre avis, les comptes annuels clos le 31 décembre 2019 donnent une image fidèle de la situation financière de la copropriété. Nous avons constaté que le syndic observait scrupuleusement la consultation auprès de plusieurs fournisseurs pour les dépenses importantes ainsi que la mise en concurrence annuelle pour les dépenses d'énergie et les assurances.

Fonds de roulement

La situation du fonds de roulement s'élève à 85 000 € au 31/12/2019, montant inchangé depuis 2016.

En fonction du budget 2020 qui nous a été communiqué, nous avons simulé l'évolution des dépenses trimestrielles pour 2020 pour nous assurer que ce fonds de roulement sera suffisant.

T1	T2	T3	T4	Total
92 553	60 416	57 042	76 189	286 200

Mis à part les dépenses du premier trimestre qui excèdent le fonds de roulement actuel, celui-ci s'avère suffisant pour couvrir les trimestres suivants. Nous estimons qu'il n'est pas nécessaire de l'augmenter. Le budget 2020 proposé prévoit pour les deux copropriétés une consommation de gaz de 68 000 euros, chiffre à comparer à la consommation réalisée en 2019, qui s'élève à 52 349 euros. Or la consommation de gaz constatée au cours du premier semestre 2020 ne dépasse que de 1 000 euros la consommation du premier semestre de 2019. Relevons également que le montant perçu par la vente de certificats verts devrait considérablement améliorer la trésorerie des deux copropriétés.

Immobilisations

2019 aura été une année importante en termes d'investissements. En mai 2019, l'Assemblée générale a autorisé l'installation de deux systèmes de cogénération dans les copropriétés.

Le montage s'est réalisé au cours du quatrième trimestre 2019. Toutefois, la mise en exploitation réelle ne s'est réalisée qu'au mois de janvier 2020 pour BelleVue et février 2020 pour Boetendaal.

Endettement financier

Au 31 décembre 2019, l'endettement des copropriétés s'établissait comme suit :

À titre d'information	
Emprunt terrasses :	148 247,18
Emprunt cogénération :	142 847,17
Total :	291 109,35

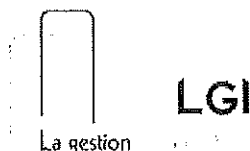
	Dépenses 2015	Dépenses 2019	Dépenses 2019/2015	Budget 2020	Budget 2019/dépenses 2019
Bloc C et frais privatifs					
00002 - Assurances	€ 13.710,82	€ 12.979,66	-5,3%	€ 13.500,00	4,0%
00006 - ouvrier d'entretien	€ 0,00	-€ 0,01		€ 0,00	-100,0%
00007 - entretiens divers	€ 3.169,75	€ 4.523,73	42,7%	€ 3.500,00	-22,6%
00009 - gérance et administratif	€ 14.871,80	€ 16.036,60	7,8%	€ 16.200,00	1,0%
00010 - Jardin	€ 6.846,72	€ 7.448,78	8,8%	€ 8.000,00	7,4%
00020 - frais propriétaires	€ 2.923,33	€ 12.862,68	340,0%	€ 13.000,00	1,1%
00061 - garages frais propriétaires	€ 1.976,42	€ 980,28	-50,4%	€ 2.000,00	104,0%
Total bloc C	€ 43.498,84	€ 54.831,72	26,1%	€ 56.200,00	2,5%
Belle-Vue					
00040 - Belle-Vue Ascenseur	€ 9.049,35	€ 8.969,76	-0,9%	€ 9.000,00	0,3%
00041 - Belle-vue Chauffage	€ 38.397,34	€ 29.502,21	-23,2%	€ 38.000,00	28,8%
00042 - Belle-Vue concierge	€ 9.034,21	€ 9.017,79	-0,2%	€ 10.000,00	10,9%
00043 - Belle-Vue eau	€ 11.411,52	€ 13.476,67	18,1%	€ 13.500,00	0,2%
00044 - Belle-Vue Entretien	€ 16.626,14	€ 14.685,26	-11,7%	€ 15.000,00	2,1%
00045 - Belle-Vue Electricité	€ 8.325,84	€ 6.709,44	-19,4%	€ 3.000,00	-55,3%
Total Belle-Vue	€ 92.844,40	€ 82.361,13	-11,3%	€ 88.500,00	7,5%
Boetendael					
00050 - Boetendael ascenseur	€ 5.071,67	€ 4.063,90	-19,9%	€ 4.500,00	10,7%
00051 - Boetendael chauffage	€ 27.389,96	€ 22.847,47	-16,6%	€ 30.000,00	31,3%
00052 - Boetendael concierge	€ 13.179,77	€ 15.613,42	18,5%	€ 17.000,00	8,9%
00053 - Boetendael eau	€ 9.507,24	€ 12.732,22	33,9%	€ 13.000,00	2,1%
00054 - Boetendael entretien	€ 7.527,91	€ 7.569,74	0,6%	€ 8.000,00	5,7%
00055 - Boetendael Electricité	€ 6.343,19	€ 6.700,27	5,6%	€ 3.500,00	-47,8%
00056 - Boetendael téléphone	€ 51,45	€ 0,00	-100,0%	€ 0,00	
Total Boetendael	€ 69.071,19	€ 69.527,02	0,7%	€ 76.000,00	9,3%
TOTAL	€ 205.414,43	€ 206.719,87	0,6%	€ 220.700,00	6,8%

Comparaison des dépenses courantes sur cinq ans

	Dépenses 2014	Dépenses 2015	Dépenses 2016	Dépenses 2017	Dépenses 2018	Budget 2019	Dépenses 2019	Budget 2020	
Bloc C et frais privatifs									
00002 — Assurances	13 596,95 €	13 710,82 €	15 589,75 €	13 847,13 €	13 054,73 €	13 500,00 €	12 979,66 €	13 500,00 €	
00006 — ouvrier d'entretien	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-0,01 €	0,00 €	
00007 — entretiens divers	1 855,94 €	3 169,75 €	3 675,30 €	3 618,52 €	3 590,91 €	3 500,00 €	4 523,73 €	3 500,00 €	
00009 — gérance et administratif	14 871,80 €	14 871,80 €	15 103,89 €	15 350,50 €	15 670,50 €	16 000,00 €	16 036,60 €	16 200,00 €	
00010 — jardin	4 320,44 €	6 846,72 €	6 944,74 €	6 992,53 €	6 996,10 €	7 000,00 €	7 448,78 €	8 000,00 €	
00020 — frais propriétaires	4 675,49 €	2 923,33 €	11 482,35 €	11 648,06 €	10 471,62 €	15 000,00 €	12 862,68 €	13 000,00 €	
00030 — frais privatifs occupants	2 216,25 €	2 334,89 €	1 470,30 €	1 512,04 €	1 076,14 €	1 500,00 €	-251,23 €	1 500,00 €	
00031 — frais privatifs propriétaires	3 774,73 €	2 504,39 €	3 142,00 €	1 885,05 €	4 324,32 €	3 000,00 €	20 050,38 €	3 000,00 €	postes privatifs parlphonie *
00050 — garages frais occupants	7 074,77 €	9 749,98 €	9 227,08 €	9 315,86 €	10 098,30 €	10 000,00 €	10 733,19 €	11 000,00 €	
00061 — garages frais propriétaires	1 076,84 €	1 976,42 €	560,06 €	2 759,64 €	2 440,26 €	2 500,00 €	980,28 €	2 000,00 €	
Total bloc C	53 465,21 €	58 088,10 €	67 195,47 €	66 939,43 €	67 732,98 €	72 000,00 €	85 364,06 €	71 700,00 €	
BelleVue							*réel 68,324, 06 €, car 17 040 pour postes privatifs parlphonie non budgétés		
00040 — BelleVue Ascenseur	8 479,31 €	9 049,35 €	7 627,44 €	8 560,86 €	7 755,25 €	8 000,00 €	8 969,76 €	9 000,00 €	
00041 Belle-vue Chauffage	36 812,54 €	38 397,34 €	35 923,70 €	30 595,66 €	33 348,32 €	38 000,00 €	29 502,21 €	38 000,00 €	surconsommation gaz avec Cogen
00042 — BelleVue concierge	9 349,25 €	9 034,21 €	9 399,86 €	9 766,89 €	8 655,80 €	9 500,00 €	9 017,79 €	10 000,00 €	
00043 — BelleVue eau	15 173,21 €	11 411,52 €	8 906,88 €	9 373,84 €	9 594,19 €	10 000,00 €	13 476,67 €	13 500,00 €	
00044 — BelleVue Entretien	23 713,33 €	16 626,14 €	13 960,22 €	13 326,50 €	13 895,05 €	14 000,00 €	14 685,26 €	15 000,00 €	
00045 — BelleVue Electricité	8 392,93 €	8 325,84 €	6 395,69 €	5 607,59 €	6 857,67 €	7 000,00 €	6 709,44 €	3 000,00 €	autoproduction élec
00046 — BelleVue téléphone	199,89 €				27,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
00048 — BelleVue travaux	2 485,56 €	23 008,54 €	14 957,74 €	7 829,82 €	24 586,99 €	30 000,00 €	34 274,41 €	30 000,00 €	travaux chauffage sinistre + emprunt-terrasses
Total BelleVue	104 606,02 €	115 852,94 €	97 171,51 €	85 061,16 €	104 720,30 €	116 500,00 €	116 635,54 €	118 500,00 €	

Boetendael													
00050 — Boetendael ascenseur	4 534,10 €	5 071,67 €	4 430,01 €	4 436,52 €	4 233,18 €	4 500,00 €	4 063,90 €	4 500,00 €					
00051 — Boetendael chauffage	25 318,92 €	27 389,96 €	26 640,83 €	24 054,44 €	24 390,99 €	30 000,00 €	22 847,47 €	30 000,00 €	surconsommation gaz aynec				
00052 — Boetendael concierge	14 882,78 €	13 179,77 €	14 871,35 €	14 944,63 €	16 976,61 €	17 000,00 €	15 613,42 €	17 000,00 €	Cogen				
00053 — Boetendael eau	10 572,78 €	9 507,24 €	10 539,15 €	9 564,22 €	7 979,89 €	9 000,00 €	12 732,22 €	13 000,00 €					
00054 — Boetendael entretien	5 141,10 €	7 527,91 €	7 455,76 €	7 705,51 €	7 222,71 €	8 000,00 €	7 569,74 €	8 000,00 €					
00055 — Boetendael électricité	6 262,29 €	6 343,19 €	5 570,88 €	4 868,21 €	3 506,02 €	4 500,00 €	6 700,27 €	3 500,00 €	autoproduction élec + 1				
00056 — Boetendael téléphone	231,61 €	51,45 €	44,39 €	45,03 €	46,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
00058 — Boetendael travaux	7 051,28 €	4 112,88 €	7 415,62 €	5 201,22 €	14 397,70 €	20 000,00 €	19 287,79 €	20 000,00 €	emprunt terrasses				
Total Boetendael	74 494,86 €	73 184,07 €	76 967,99 €	70 819,78 €	78 753,13 €	93 000,00 €	88 314,81 €	96 000,00 €					
TOTAL	232 566,09 €	247 125,11 €	241 334,97 €	222 820,37 €	251 206,41 €	281 500,00 €	290 314,41 €	286 200,00 €					
Dotation F. R. BE	€ 64 000,00	64 000,00 €	64 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
Travaux exceptionnels et reprises FR BE	0,00 €	0,00 €	2 030,31 €	126 086,31 €	20 716,22 €	0,00 €	87 715,83 €	0,00 €	coûté 83 732,91 € et emprunt 14 3982,90 €				
Dotation F.R. BO	30 000,00 €	40 000,00 €	25 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €					
Travaux exceptionnels et reprises FR BO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5 203,25 €	9 721,49 €	7 603,38 €	95 631,47 €	0,00 €	coûté 84 045,19 €, tubage 7 603,38 € et				
Augmentation F. roulement	€ 0,00	15 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	emprunt 3 982,9 €				
TOTAL GÉNÉRAL	326 566,09 €	386 125,11 €	332 365,28 €	354 119,93 €	281 644,12 €	289 103,38 €	290 314,41 €	286 200,00 €					

* réel 273 774,41 €, car 17 040 € pour postes privatifs téléphonie non budgétisée.



Gestionnaire de la Rue de la Ferme 1-7
Bruxelles 1170 - Belgique
T 02 374 91 30
www.gestionimmeubles.be

dimanche 25 octobre 2020

**Aux copropriétaires de la résidence
« BELLE-VUE BOETENDAEL »**

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Concerne : Association des Copropriétaires Résidence « BELLE-VUE BOETENDAEL »
Sise Avenue de la Ferme Rose 1-7
A 1180 Bruxelles

A l'occasion de l'Assemblée Générale du 21 octobre 2020, je vous présentais Monsieur Peeters et vous informais du prochain changement de gestionnaire après 13 années passées à vos côtés.

Par la présente, je vous confirme donc qu'à dater de ce 21 octobre 2020, Monsieur Romain Peeters sera l'interlocuteur principal en charge de la gestion des dossiers de votre résidence. Je reste bien entendu, en ma qualité d'Administrateur de la Gestion d'Immeubles, pleinement présent et disponible au sein de la structure. Cette transition douce permettra un parfait transfert des connaissances de votre copropriété, Monsieur Peeters disposant déjà quant à lui de toutes les compétences requises dans l'exercice de cette mission.

Je tiens à vous remercier pour votre soutien tout au long de ces années et vous assure que nous mettrons toujours tout en œuvre pour agir au mieux des intérêts de la copropriété et dans le respect strict des normes de déontologie propres à notre profession.

Afin de continuer de garantir une gestion de proximité et les relations étroites qui se doivent de régir les rapports entre le syndic et chacun des copropriétaires, nous vous communiquons ci-après les coordonnées des membres de notre personnel qui seront habituellement en relation avec vous, à savoir :

du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 au 02/374.91.30 (numéro général),
sur la ligne directe de Mr Peeters au 02.373.61.06,
il vous est également loisible de nous contacter,
soit par fax en formant le 02/374.91.38
soit par e-mail à l'adresse peeters@gestionimmeubles.be

Nous vous rappelons que nous disposons d'un numéro d'appel d'urgence 0472/72.76.01 à n'utiliser qu'en cas de nécessité absolue. Ce service est assuré, à tour de rôle, par les différents gestionnaires travaillant pour la société.

Je reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire que vous jugeriez utile de recevoir et nous vous prions d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, nos salutations distinguées.

Laurent LEGROS

LL Consult

Administrateur

IPI 505001

Récapitulatif dépenses 2019 et budget 2020

	Dépenses 2014	Dépenses 2015	Dépenses 2016	Dépenses 2017	Dépenses 2018	Budget 2019	Dépenses 2019	Budget 2020	
Bloc C et frais privatifs									
00002 - Assurances	€ 13.596,95	€ 13.710,82	€ 15.589,75	€ 13.847,13	€ 13.064,73	€ 13.500,00	€ 12.979,66	€ 13.500,00	
00006 - ouvrier d'entretien	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,01	€ 0,00	
00007 - entretiens divers	€ 1.855,94	€ 3.189,75	€ 3.675,30	€ 3.618,52	€ 3.590,91	€ 3.590,91	€ 4.523,73	€ 3.500,00	
00009 - Gérance et administratif	€ 14.871,80	€ 14.871,80	€ 15.103,89	€ 15.360,60	€ 15.670,60	€ 16.000,00	€ 16.036,60	€ 16.200,00	
00010 - Jardin	€ 4.320,44	€ 6.846,72	€ 6.944,74	€ 6.992,53	€ 6.996,10	€ 7.000,00	€ 7.448,78	€ 8.000,00	
00020 - Frais propriétaires	€ 4.675,49	€ 2.923,33	€ 11.482,35	€ 11.648,06	€ 10.471,62	€ 15.000,00	€ 12.862,68	€ 13.000,00	
00030 - frais privatifs occupants	€ 2.216,25	€ 2.334,89	€ 1.470,30	€ 1.512,04	€ 1.076,14	€ 1.500,00	-€ 251,23	€ 1.500,00	
00031 - Frais privatifs propriétaires	€ 3.774,73	€ 2.504,39	€ 3.142,00	€ 1.885,05	€ 4.324,32	€ 3.000,00	€ 20.050,38	€ 3.000,00	postes privatifs parlophonie *
00060 - garages frais occupants	€ 7.074,77	€ 9.749,98	€ 9.227,08	€ 9.315,86	€ 10.098,30	€ 10.000,00	€ 10.733,19	€ 11.000,00	
00061 - garages frais propriétaires	€ 1.078,84	€ 1.976,42	€ 560,06	€ 2.759,64	€ 2.440,26	€ 2.500,00	€ 980,28	€ 2.000,00	
Total bloc C	€ 53.465,21	€ 58.088,10	€ 67.195,47	€ 66.939,43	€ 67.732,98	€ 72.000,00	€ 85.364,06	€ 71.700,00	
Belle-Vue							*réel 58.324,06 € car 17040 pour postes privatifs parlophonie non budgétisés		
00040 - Belle-Vue Ascenseur	€ 8.479,31	€ 9.049,35	€ 7.627,44	€ 8.560,86	€ 7.755,25	€ 8.000,00	€ 8.969,76	€ 9.000,00	
00041 Belle-Vue Chauffage	€ 36.812,54	€ 38.397,34	€ 35.929,70	€ 30.595,66	€ 33.348,32	€ 38.000,00	€ 29.502,21	€ 38.000,00	surconsommation gaz avec Cogen
00042 - Belle-Vue concierge	€ 9.349,25	€ 9.094,21	€ 9.399,86	€ 9.766,89	€ 8.655,80	€ 9.500,00	€ 9.017,79	€ 10.000,00	
00043 - Belle-Vue eau	€ 15.173,21	€ 11.411,52	€ 8.906,86	€ 9.373,84	€ 9.594,19	€ 10.000,00	€ 13.476,67	€ 13.500,00	
00044 - Belle-Vue Entretien	€ 23.713,93	€ 16.626,14	€ 13.960,22	€ 13.326,50	€ 13.895,05	€ 14.000,00	€ 14.685,26	€ 15.000,00	
00045 - Belle-Vue Electricité	€ 8.392,93	€ 8.325,84	€ 6.395,69	€ 5.607,59	€ 6.857,67	€ 7.000,00	€ 6.709,44	€ 2.500,00	autoproduction élec
00046 - Belle-Vue Téléphone	€ 199,89				€ 27,03	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
00048 - Belle-Vue travaux	€ 2.485,56	€ 23.008,54	€ 14.957,74	€ 7.829,82	€ 24.586,99	€ 30.000,00	€ 34.274,41	€ 30.000,00	travaux chauffage sinistre + emprunt terrasses
Total Belle-Vue	€ 104.606,02	€ 115.852,94	€ 97.171,51	€ 85.061,16	€ 104.720,30	€ 116.500,00	€ 116.635,54	€ 118.000,00	
Boetendaal									
00050 - Boetendaal ascenseur	€ 4.534,10	€ 5.071,67	€ 4.430,01	€ 4.436,52	€ 4.233,18	€ 4.500,00	€ 4.063,90	€ 4.500,00	
00051 - Boetendaal chauffage	€ 25.818,92	€ 27.389,96	€ 26.640,83	€ 24.054,44	€ 24.390,99	€ 30.000,00	€ 22.847,47	€ 30.000,00	surconsommation gaz avec Cogen
00052 - Boetendaal concierge	€ 14.882,78	€ 13.179,77	€ 14.871,35	€ 14.944,53	€ 16.376,61	€ 17.000,00	€ 15.613,42	€ 17.000,00	
00053 - Boetendaal eau	€ 10.572,78	€ 9.507,24	€ 10.529,15	€ 9.564,22	€ 7.979,89	€ 9.000,00	€ 12.732,22	€ 13.000,00	
00054 - Boetendaal entretien	€ 5.144,10	€ 7.527,91	€ 7.495,76	€ 7.705,51	€ 7.222,71	€ 8.000,00	€ 7.569,74	€ 8.000,00	
00055 - Boetendaal Electricité	€ 6.262,29	€ 6.343,19	€ 5.570,88	€ 4.868,21	€ 3.506,02	€ 4.500,00	€ 6.700,27	€ 2.800,00	autoproduction élec + 1
00056 - Boetendaal téléphone	€ 231,61	€ 51,45	€ 44,39	€ 45,03	€ 46,03	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
00058 - Boetendaal travaux	€ 7.051,28	€ 4.112,88	€ 7.415,62	€ 5.201,22	€ 14.397,70	€ 20.000,00	€ 19.287,79	€ 20.000,00	emprunt terrasses
Total Boetendaal	€ 74.494,96	€ 73.184,07	€ 76.967,99	€ 70.819,78	€ 78.753,13	€ 93.000,00	€ 88.814,81	€ 95.300,00	
TOTAL	€ 232.566,09	€ 247.125,11	€ 241.334,97	€ 222.820,37	€ 251.206,41	€ 281.500,00	€ 290.814,41	€ 285.000,00	
Dotation F.R. BE	€ 64.000,00	€ 64.000,00	€ 64.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Travaux exceptionnel et reprise FR BE	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.030,31	€ 126.096,31	€ 20.716,22	€ 0,00	€ 87.715,83	€ 0,00	cogé 83.732,91 € et emprunt T4 3982,90 €
Dotation F.R. BO	€ 30.000,00	€ 40.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Travaux exceptionnel et reprises FR BO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.203,25	€ 9.724,49	€ 7.603,38	€ 95.631,47	€ 0,00	cogé 84.045,19 €, tubage 7.603,38 € et
Augmentation F.roulement	€ 0,00	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	emprunt 3.982,9 €
TOTAL GENERAL	€ 326.566,09	€ 366.125,11	€ 332.365,28	€ 354.119,53	€ 281.644,12	€ 289.103,38	€ 290.814,41	€ 285.000,00	

* réel 273.774,41 € car 17040 € pour postes privatifs parlophonie non budgétisé.

Annexe 3

Fonds de réserve

BelleVue	10 531,94
Boetendael	21 516,45
Fonds de réserve commun	3668,57

Les fonds de réserve des copropriétés ont été utilisés pour payer le solde du système de cogénération. Nous estimons qu'il n'y a pas lieu de réaliser un appel de fonds auprès des copropriétaires dans la mesure où les revenus issus de la vente des certificats verts permettront, notamment, de faire face à des dépenses non programmées.

Arriérés

Au 31/12/2019, le montant des arriérés des charges locatives s'élevait à 2 980,43 euros. Ce montant ne concerne que deux propriétaires. Il n'est pas préoccupant dans la mesure où la dette a été apurée en 2020.

Charges d'exploitation

Nos charges d'exploitation ont été maîtrisées. Le réalisé de 2019 par rapport au budget 2019 est en diminution de 4,3 % si l'on déduit les frais de mise en place d'un nouveau système de parlophonie à charge des propriétaires.

Nous avons aussi procédé à une comparaison entre les dépenses de 2019 et celles de 2015 afin de nous assurer que les dépenses courantes — hormis les grands travaux et les investissements — sont contenues dans le temps. Nous avons constaté que la plupart des dépenses de fonctionnement ont été maîtrisées voire réduites (assurances, chauffage, électricité...) à l'exception des frais consécutifs aux travaux dus à la relative vétusté du bâtiment. Nous avons observé une augmentation des frais de 0,6 % entre 2019 et 2015 alors que l'index a augmenté durant cette période de 7,4 %. Seules les dépenses consécutives à la consommation d'eau sont en forte augmentation. Le prix du m³ à Bruxelles a augmenté de 19 % entre 2015 et 2019.

Les investissements consentis dans la mise en place de la cogénération devraient apporter un surcroît de trésorerie. Il appartient à l'Assemblée générale de préciser quelle devrait être l'affectation de celle-ci. Un rapport complémentaire est remis qui expose les bénéfices que les copropriétés devraient retirer de la cogénération.

Approbation des comptes

Nous proposons que l'assemblée approuve les comptes de 2019.

Fait à Bruxelles, le 12 août 2020

Ingrid de Potter
Commissaire aux comptes



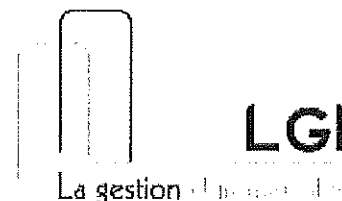
Association des Copropriétaires

Résidence « BELLE-VUE BOETENDAEL »

Ferme rose 1-7

1180 Bruxelles

N° d'enregistrement : BCE 0850.186.093



**RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU 09/05/2019**

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

Le 9 mai 2019 les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BELLE-VUE BOETENDAEL » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au centre St Marc sis Avenue de Fré 74 à 1180 Bruxelles

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 23 avril 2019.

La séance est ouverte à 17h47 Monsieur Laurent LEGROS et Madame DELAVALLEE représentant La gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 35 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 68 forment 6717/10.000èmes de la copropriété.

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

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

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

1. Constitution du bureau de séance (Président et secrétaire)

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale par décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés de nommer comme Président de séance M. Lallemand, le syndic se chargeant du secrétariat de séance.

Présentation du point 6A par le bureau Build One et Monsieur Lallemand se fait juste après la constitution du bureau de séance.

2. Examen et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2018 – Rapport de Mme DE POTTER

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des conclusions du rapport, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide d'approuver les comptes présentés.

Copie de ce rapport sera joint au présent PV en annexe 1

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

a. La situation du fonds de roulement au 31/12/2018 est de 85.000 €

L'Assemblée Générale en prend acte et juge le fonds de roulement suffisant sur base de l'analyse de la vérificatrice aux comptes.

b. La situation du fonds de réserve BELLE-VUE au 31/12/2018 est de 32.979,24 €

L'Assemblée Générale en prend acte.

c. Décision à prendre quant à ne plus alimenter ce fonds pour l'exercice 2019

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide, en raison du remboursement de la charge d'emprunt, de ne plus alimenter le fonds de réserve sauf via les certificats verts.

d. La situation du fonds de réserve BOETENDAEL au 31/12/2018 est de 32.143,15 €

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

L'Assemblée Générale en prend acte.

e. Décision à prendre quant à ne plus alimenter ce fonds pour l'exercice 2019

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide, en raison du remboursement de la charge d'emprunt, de ne plus alimenter le fonds de réserve sauf via les certificats verts.

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

4. Décharges à donner

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

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

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

b. Décision à prendre quant à donner décharge au commissaire aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

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

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

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

5. Nominations statutaires et mandats

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

f. Désignation des membres du Conseil de Copropriété

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

- Président Belle-Vue : M. LALLEMAND
- Présidente Boetendael : Mme BAUKENS
- Assesseur 1 : Mme VAN DER ELST
- Assesseur 2 : Mme AMELOT
- Assesseur 3 : Mme GRENDEL
- Assesseur 4 : Mme VERHELST

M. Tastiel sera convié également au conseil de copropriété et mis en copie des mails informatifs.

g. Désignation du(des) commissaire(s) aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction Mme DE POTTER.



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

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

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

6. Travaux entretien et mode de financement

a. Informations à donner et décision à prendre à propos de la mise en place de mesures visant à maximiser les économies d'énergies. Proposition d'installation d'une unité de cogénération de 15 kw par bâtiment pour un montant ne devant pas excéder 84.000 € TVAC par bâtiment.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée et décide d'accepter cette proposition.

b. Décision à prendre sur le mode de financement des travaux. Proposition de souscription d'un emprunt de 150.000 € (75.000 par bloc) au taux estimatif de 2,25 % sur 5 ans, le solde étant financé par les fonds de réserve respectifs.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide d'accepter cette résolution et financer ces travaux par un emprunt bancaire de 5 ans au taux indicatif de 2,25 %. La couverture Atriadus sera souscrite uniquement si la banque y conditionne la souscription de l'emprunt de 5 ans au taux indicatif de 2,25%.

c. En cas de financement bancaire, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour effectuer les démarches relatives à l'obtention et la signature du crédit bancaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide de donner mandat au syndic pour effectuer les démarches relatives à l'obtention et la signature du crédit bancaire.

d. Décision à prendre sur l'affectation des certificats verts aux fonds de réserve respectifs, ces derniers servant également au remboursement des mensualités de l'emprunt.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés décide d'accepter cette résolution.

e. Décision à prendre quant à prélever les factures pour les entretiens de la cogénération (toutes les 8.000 heures de fonctionnement, 2800 € HTVA) sur le fonds de réserve. Il est prévu que la cogénération tourne d'après les estimations entre 5.000 et 6.000 heures par an)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés décide d'accepter cette résolution ainsi que pour les coûts de gestion comptable.

f. Information à donner et décision à prendre sur le devis de Curabel concernant le curage de l'ensemble des colonnes de décharge des cuisines, eaux usées pour un montant ne devant pas excéder 8.750 € TVAC.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés décide d'accepter cette résolution.

g. Décision à prendre sur le mode de financement de ces travaux.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés décide de financer ces travaux par les charges courantes.

h. Décision à prendre quant au remplacement du système de vidéophonie des quatre entrées pour un montant ne devant pas excéder 12.500 € TVAC hors choix des postes privatifs.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés décide d'accepter cette résolution et donne mandat au syndic sous le contrôle du Conseil de Copropriété pour le choix du prestataire.

i. Décision à prendre sur le mode de financement de ces travaux

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés décide de financer ces travaux par les charges courantes.

j. Décision à prendre quant à la réfection et au mode de financement de la cuisine de la conciergerie du Belle-Vue pour un montant maximal de 3800€ TVAC.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés décide d'accepter cette proposition.

k. Informations à donner à propos du tubage effectué en urgence au Boetendael et décision à prendre sur le financement de ces travaux par le fonds de réserve.

L'Assemblée Générale se déclara valablement informée et, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide d'entériner la reprise effectuée par le fonds de réserve

7. Informations à donner sur la nouvelle loi sur les copropriétés et décision à prendre sur l'adaptation du ROI.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, se déclare valablement informée et décide de faire réaliser ces adaptations par e-juris qui s'était chargé de la mise aux normes suite à la loi de 2010.

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

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

9. En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic

pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout, avec le concours de l'expert en tarification Otto Puspock. Cette consultation de l'expert est intégralement prise en charge par le syndic.

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

10. Information à donner sur les contrats en cours dans la copropriété :

AIB VINCOTTE : Inspection des ascenseurs ; KONE : entretien et maintenance ascenseur et porte de garage ; SAFE AND SOUND : protections incendie ; PROXIMUS : Téléphone concierge ; BRUXELLES PROPRETE : location conteneurs ; CALORIBEL : relevé des compteurs ; CULLIGAN : entretien adoucisseur ; CURNET : entretien égouts ; LA GESTION D'IMMEUBLES : syndic ; ISB VENTILATION : entretien extracteurs en toiture ; LA TOITURE : entretien annuel de la toiture ; MEUWESE ET GULBIS : courtier ; AXA : assurance incendie ; PARTENA : secrétariat social ; Mme SOARES : concierge Belle-vue ; M. Soares : entretien général de l'immeuble et jardins ; Mme AIRES DA ROCHA : concierge Boetendael ; HYDROBRU : eau ; ENGIE : gaz et électricité

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

L'Assemblée Générale en prend acte.

11. Approbation du budget 2019 (annexe 2)

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, décide d'accepter le budget 2019 repris en annexe.

12. Divers

Un courrier sera envoyé aux copropriétaires pour les sonder sur leurs volontés de remplacement éventuel des châssis et ou des screens.

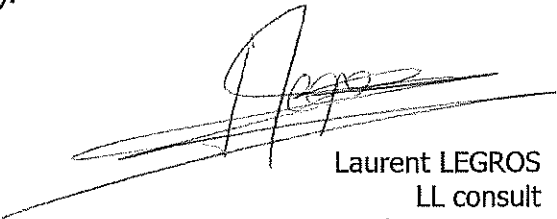
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20h00.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 577-9, §2).

Bruxelles, le 09 mai 2019


Laurent LEGROS
LL consult
Administrateur
IPI 505001