
ACP Petit Parc. Rue du Château des 4 Seigneurs 4 - 5020 FLAWINNE.
BCE : 0600.859.273

Décompte des charges par copropriétaire

Copropriétaire :

Période : du 01-09-2022 au 31-08-2023

Votre situation comptable pour l'exercice Exercice 2022-2023, **DECOMPTES INCLUS**, fait état d'un solde de :

27,21€ en votre faveur

Ce montant représente votre solde en fin d'exercice.

Ces décomptes vous renseignent une quote-part "occupant" et une quote-part "copropriétaire". Ces quotes-parts vous sont données à titre informatif et n'engagent en rien la responsabilité du syndic. Il vous revient de les contrôler en fonction de vos baux et des accords particuliers passés avec vos locataires.

Il vous revient également, le cas échéant, de payer la totalité de la somme due à l'ACP sur le compte BE69 0689 3047 7678, et de vous arranger ensuite avec vos locataires pour qu'ils puissent vous rembourser.

Nous restons à votre entière disposition et vous prions de croire en notre sincère considération.

Label5 Immo

Détail de votre situation comptable au jour de clôture de l'exercice comptable :
(ne tient donc pas compte des appels et paiements effectués après la date de clôture)

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde			-341,24€	
01-09-22	Appel provisionnel septembre 2022	191,37€		-149,87€	
01-09-22	Fonds de réserve général septembre 2022	8,09€		-141,78€	
02-09-22	Versement : Charges Masuy - Residence Petit Parc		190,45€	-332,23€	2022/049-004
01-10-22	Appel provisionnel octobre 2022	191,37€		-140,86€	
01-10-22	Fonds de réserve général octobre 2022	8,09€		-132,77€	
03-10-22	Versement : Charges Masuy - Residence Petit Parc		190,45€	-323,22€	2022/055-002
01-11-22	Appel provisionnel novembre 2022	191,37€		-131,85€	
01-11-22	Fonds de réserve général novembre 2022	8,09€		-123,76€	
02-11-22	Versement : Charges Masuy - Residence Petit Parc		190,45€	-314,21€	2022/064-002
01-12-22	Appel provisionnel décembre 2022	191,37€		-122,84€	
01-12-22	Fonds de réserve général décembre 2022	8,09€		-114,75€	
02-12-22	Versement : Charges Masuy - Residence Petit Parc		190,45€	-305,20€	2022/071-001
01-01-23	Appel provisionnel janvier 2023	191,37€		-113,83€	
01-01-23	Fonds de réserve général janvier 2023	8,09€		-105,74€	
01-02-23	Appel provisionnel février 2023	191,37€		85,63€	
01-02-23	Fonds de réserve général février 2023	8,09€		93,72€	
01-03-23	Appel provisionnel mars 2023	191,37€		285,09€	
01-03-23	Fonds de réserve général mars 2023	8,09€		293,18€	
01-04-23	Appel provisionnel avril 2023	191,37€		484,55€	
01-04-23	Fonds de réserve général avril 2023	8,09€		492,64€	
01-05-23	Appel provisionnel mai 2023	191,37€		684,01€	
01-05-23	Fonds de réserve général mai 2023	8,09€		692,10€	
16-05-23	Versement : Acp petit parc vieutemps		692,10€	0,00€	2023/035-001
01-06-23	Appel provisionnel juin 2023	191,37€		191,37€	
01-06-23	Fonds de réserve général juin 2023	8,09€		199,46€	
02-06-23	Versement : ACP petit parc vieutemps		200,00€	-0,54€	2023/038-002
01-07-23	Appel provisionnel juillet 2023	191,37€		190,83€	
01-07-23	Fonds de réserve général juillet 2023	8,09€		198,92€	
03-07-23	Versement : ACP petit parc vieutemps		200,00€	-1,08€	2023/042-002
01-08-23	Appel provisionnel août 2023	191,37€		190,29€	
01-08-23	Fonds de réserve général août 2023	8,09€		198,38€	
02-08-23	Versement : ACP petit parc vieutemps		200,00€	-1,62€	2023/052-002
31-08-23	Décompte 01-09-2022 - 31-08-2023		25,59€	-27,21€	
		2393,52€	2079,49€	-27,21€	

Détail de vos décomptes par lot :

Lot : Appartement 2				
Période : 01-09-2022-31-08-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	256,95€	212 / 992	54,91€	(P): 0,00€ (O): 54,91€
Contrôle périodique ascenseur	119,51€			
Contrôle périodique ascenseur	137,44€			
Contrat d'entretien ascenseurs	1093,01€	212 / 992	233,59€	(P): 0,00€ (O): 233,59€
Contrat d'entretien ascenseur ANNUEL	230,95€			
Contrat d'entretien ascenseur ANNUEL	862,06€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	311,11€	212 / 992	66,49€	(P): 0,00€ (O): 66,49€
Téléphone d'urgence ascenseurs septembre	25,24€			
Téléphone d'urgence ascenseurs octobre	24,63€			
Téléphone d'urgence ascenseurs novembre	24,63€			
Téléphone d'urgence ascenseurs décembre	24,63€			
Votre facture du 9 janvier 2023	26,13€			
Votre facture du 9 février 2023	26,13€			
Votre facture du 9 mars 2023	27,07€			
Votre facture du 9 avril 2023	26,13€			
Votre facture du 9 mai 2023	26,13€			
Votre facture du 9 juin 2023	26,13€			
Votre facture du 12 juillet 2023	27,13€			
Votre facture du 9 août 2023	27,13€			
Total 'Ascenseurs'	1661,07€		354,99€	(P): 0,00€ (O): 354,99€
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Utilisation salles de réunion	35,00€	212 / 992	7,48€	(P): 7,48€ (O): 0,00€
LOCATION SALLE AG	35,00€			
Total 'Assemblées Générales'	35,00€		7,48€	(P): 7,48€ (O): 0,00€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance Incendie / Protection bâtiment	987,63€	212 / 992	211,07€	(P): 211,07€ (O): 0,00€
Assurance incendie ANNUELLE	308,81€			
Assurance incendie ANNUELLE	678,82€			
Total 'Assurances'	987,63€		211,07€	(P): 211,07€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	353,54€	212 / 992	75,55€	(P): 75,55€ (O): 0,00€
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,71€			
Frais (OD)	0,11€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			

00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,09€			
Frais (OD)	0,01€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,21€			
Frais (OD)	0,03€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Frais (OD)	250,00€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Frais bancaires (OD)	4,84€			
Total 'Banque'	353,54€		75,55€	(P): 75,55€ (O): 0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Extincteurs d'incendie	66,49€	212 / 992	14,21€	(P): 0,00€ (O): 14,21€
Extincteurs d'incendie	24,41€			
Extincteurs d'incendie 01-02-2023 - 31-01-2024	42,08€			
Alerte incendie et détection incendie	169,60€	212 / 992	36,25€	(P): 0,00€ (O): 36,25€
TEST ANNUEL EXUTOIRE	169,60€			
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	108,60€	212 / 992	23,21€	(P): 0,00€ (O): 23,21€
VERIFICATION LAMPES DE SECOURS + NETTOYAGE	108,60€			
Total 'Contrats d'entretien'	344,69€		73,67€	(P): 0,00€ (O): 73,67€
Rubrique 'Eau'				
Eau parties communes	135,52€	212 / 992	28,96€	(P): 0,00€ (O): 28,96€
Eau parties communes.	32,69€			
Eau parties communes.	32,69€			
Eau parties communes REGUL	36,50€			
Eau parties communes juin	33,64€			
Total 'Eau'	135,52€		28,96€	(P): 0,00€ (O): 28,96€
Rubrique 'Energie'				
Redevances électricité	1368,00€	212 / 992	292,36€	(P): 0,00€ (O): 292,36€
Electricité parties communes SEPTEMBRE	114,00€			
Electricité parties communes OCTOBRE	114,00€			

Electricité parties communes novembre	114,00€			
Redevances électricité décembre	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/01/2023 au 31/01/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/02/2023 au 28/02/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/03/2023 au 31/03/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/04/2023 au 30/04/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/05/2023 au 31/05/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/06/2023 au 30/06/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/07/2023 au 31/07/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/08/2023 au 31/08/2023 Total	114,00€			
Total 'Energie'	1368,00€		292,36€	(P): 0,00€ (O): 292,36€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'				
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	12,50€	212 / 992	2,67€	(P): 2,67€ (O): 0,00€
Fourniture placement déplacement piles détecteur sous sol	12,50€			
Total 'Entretien Bâtiment'	12,50€		2,67€	(P): 2,67€ (O): 0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'				
Travaux de serrurerie	84,70€	212 / 992	18,10€	(P): 18,10€ (O): 0,00€
Problème barillet porte entrée	84,70€			
Total 'Entretien menuiserie'	84,70€		18,10€	(P): 18,10€ (O): 0,00€
Rubrique 'Installations électriques'				
Rénovation installations électriques	195,72€	212 / 992	41,83€	(P): 41,83€ (O): 0,00€
REPLACEMENT PLAFONNIER LOCAL ELECTRIQUE CAVE	195,72€			
Total 'Installations électriques'	195,72€		41,83€	(P): 41,83€ (O): 0,00€
Rubrique 'Jardins'				
Entretien jardins selon contrat	475,41€	212 / 992	101,60€	(P): 0,00€ (O): 101,60€
Solde tonte 2022	475,41€			
Total 'Jardins'	475,41€		101,60€	(P): 0,00€ (O): 101,60€
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat	1242,55€	212 / 992	265,55€	(P): 0,00€ (O): 265,55€
Nettoyage bâtiment selon contrat JUILLET	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat aout	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat SEPTEMBRE	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat OCTOBRE	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat décembre	100,43€			
Nettoyage période : janvier 2023	104,06€			
Nettoyage période : février 2023	104,06€			
Nettoyage période : mars 2023	104,06€			
Nettoyage période : mai 2023	104,06€			
Nettoyage période : juin 2023	104,06€			
Nettoyage période : juillet 2023	119,67€			
Total 'Nettoyage'	1242,55€		265,55€	(P): 0,00€ (O): 265,55€

Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	1500,00€	212 / 992	320,57€	(P): 160,28€ (O): 160,28€
<i>Honoraires syndics SEPTEMBRE</i>	125,00€			
<i>Honoraires syndics OCTOBRE</i>	125,00€			
<i>Honoraires syndics novembre</i>	125,00€			
<i>Honoraires décembre 2022</i>	125,00€			
<i>Honoraires janvier 2023</i>	125,00€			
<i>Honoraires février 2023</i>	125,00€			
<i>Honoraires mars 2023</i>	125,00€			
<i>Honoraires avril 2023</i>	125,00€			
<i>Honoraires mai 2023</i>	125,00€			
<i>Honoraires juin 2023</i>	125,00€			
<i>Honoraires juillet 2023</i>	125,00€			
<i>Honoraires août 2023</i>	125,00€			
Timbres	9,25€	212 / 992	1,98€	(P): 1,98€ (O): 0,00€
<i>Timbres.</i>	9,25€			
Total 'Syndic'	1509,25€		322,55€	(P): 162,27€ (O): 160,28€

Totaux	8405,58€		1796,36€	(P): 518,96€ (O): 1277,40€
---------------	-----------------	--	-----------------	---------------------------------------

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	8405,58€
Votre quote-part dans ce décompte	1796,36€
Fonds de réserve général	76,92€
Total dû	1873,28€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	518,96€
Part occupant	1277,40€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

Lot : Cave 03				
Période : 01-09-2022-31-08-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	256,95€	19 / 992	4,92€	(P): 0,00€ (O): 4,92€
Contrôle périodique ascenseur	119,51€			
Contrôle périodique ascenseur	137,44€			
Contrat d'entretien ascenseurs	1093,01€	19 / 992	20,93€	(P): 0,00€ (O): 20,93€
Contrat d'entretien ascenseur ANNUEL	230,95€			
Contrat d'entretien ascenseur ANNUEL	862,06€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	311,11€	19 / 992	5,96€	(P): 0,00€ (O): 5,96€
Téléphone d'urgence ascenseurs septembre	25,24€			
Téléphone d'urgence ascenseurs octobre	24,63€			
Téléphone d'urgence ascenseurs novembre	24,63€			
Téléphone d'urgence ascenseurs décembre	24,63€			
Votre facture du 9 janvier 2023	26,13€			
Votre facture du 9 février 2023	26,13€			
Votre facture du 9 mars 2023	27,07€			
Votre facture du 9 avril 2023	26,13€			
Votre facture du 9 mai 2023	26,13€			
Votre facture du 9 juin 2023	26,13€			
Votre facture du 12 juillet 2023	27,13€			
Votre facture du 9 août 2023	27,13€			
Total 'Ascenseurs'	1661,07€		31,81€	(P): 0,00€ (O): 31,81€
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Utilisation salles de réunion	35,00€	19 / 992	0,67€	(P): 0,67€ (O): 0,00€
LOCATION SALLE AG	35,00€			
Total 'Assemblées Générales'	35,00€		0,67€	(P): 0,67€ (O): 0,00€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance Incendie / Protection bâtiment	987,63€	19 / 992	18,92€	(P): 18,92€ (O): 0,00€
Assurance incendie ANNUELLE	308,81€			
Assurance incendie ANNUELLE	678,82€			
Total 'Assurances'	987,63€		18,92€	(P): 18,92€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	353,54€	19 / 992	6,78€	(P): 6,78€ (O): 0,00€
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,71€			
Frais (OD)	0,11€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			

Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,09€			
Frais (OD)	0,01€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,21€			
Frais (OD)	0,03€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	250,00€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Frais bancaires (OD)	4,84€			
Total 'Banque'	353,54€		6,78€	(P): 6,78€ (O): 0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Extincteurs d'incendie	66,49€	19 / 992	1,27€	(P): 0,00€ (O): 1,27€
Extincteurs d'incendie	24,41€			
Extincteurs d'incendie 01-02-2023 - 31-01-2024	42,08€			
Alerte incendie et détection incendie	169,60€	19 / 992	3,25€	(P): 0,00€ (O): 3,25€
TEST ANNUEL EXUTOIRE	169,60€			
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	108,60€	19 / 992	2,08€	(P): 0,00€ (O): 2,08€
VERIFICATION LAMPES DE SECOURS + NETTOYAGE	108,60€			
Total 'Contrats d'entretien'	344,69€		6,60€	(P): 0,00€ (O): 6,60€
Rubrique 'Eau'				
Eau parties communes	135,52€	19 / 992	2,60€	(P): 0,00€ (O): 2,60€
Eau parties communes.	32,69€			
Eau parties communes.	32,69€			
Eau parties communes REGUL	36,50€			
Eau parties communes juin	33,64€			
Total 'Eau'	135,52€		2,60€	(P): 0,00€ (O): 2,60€
Rubrique 'Energie'				
Redevances électricité	1368,00€	19 / 992	26,20€	(P): 0,00€ (O): 26,20€
Electricité parties communes SEPTEMBRE	114,00€			
Electricité parties communes OCTOBRE	114,00€			
Electricité parties communes novembre	114,00€			
Redevances électricité décembre	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/01/2023 au 31/01/2023	114,00€			

Montant intermédiaire du 01/02/2023 au 28/02/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/03/2023 au 31/03/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/04/2023 au 30/04/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/05/2023 au 31/05/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/06/2023 au 30/06/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/07/2023 au 31/07/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/08/2023 au 31/08/2023 Total	114,00€			
Total 'Energie'	1368,00€		26,20€	(P): 0,00€ (O): 26,20€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'				
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	12,50€	19 / 992	0,24€	(P): 0,24€ (O): 0,00€
Fourniture placement déplacement piles détecteur sous sol	12,50€			
Total 'Entretien Bâtiment'	12,50€		0,24€	(P): 0,24€ (O): 0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'				
Travaux de serrurerie	84,70€	19 / 992	1,62€	(P): 1,62€ (O): 0,00€
Problème barillet porte entrée	84,70€			
Total 'Entretien menuiserie'	84,70€		1,62€	(P): 1,62€ (O): 0,00€
Rubrique 'Installations électriques'				
Rénovation installations électriques	195,72€	19 / 992	3,75€	(P): 3,75€ (O): 0,00€
REPLACEMENT PLAFONNIER LOCAL ELECTRIQUE CAVE	195,72€			
Total 'Installations électriques'	195,72€		3,75€	(P): 3,75€ (O): 0,00€
Rubrique 'Jardins'				
Entretien jardins selon contrat	475,41€	19 / 992	9,11€	(P): 0,00€ (O): 9,11€
Solde tonte 2022	475,41€			
Total 'Jardins'	475,41€		9,11€	(P): 0,00€ (O): 9,11€
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat	1242,55€	19 / 992	23,80€	(P): 0,00€ (O): 23,80€
Nettoyage bâtiment selon contrat JUILLET	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat aout	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat SEPTEMBRE	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat OCTOBRE	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat décembre	100,43€			
Nettoyage période : janvier 2023	104,06€			
Nettoyage période : février 2023	104,06€			
Nettoyage période : mars 2023	104,06€			
Nettoyage période : mai 2023	104,06€			
Nettoyage période : juin 2023	104,06€			
Nettoyage période : juillet 2023	119,67€			
Total 'Nettoyage'	1242,55€		23,80€	(P): 0,00€ (O): 23,80€
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	1500,00€	19 / 992	28,73€	(P): 14,36€

				(O): 14,36€
Honoraires syndics SEPTEMBRE	125,00€			
Honoraires syndics OCTOBRE	125,00€			
Honoraires syndics novembre	125,00€			
Honoraires décembre 2022	125,00€			
Honoraires janvier 2023	125,00€			
Honoraires février 2023	125,00€			
Honoraires mars 2023	125,00€			
Honoraires avril 2023	125,00€			
Honoraires mai 2023	125,00€			
Honoraires juin 2023	125,00€			
Honoraires juillet 2023	125,00€			
Honoraires août 2023	125,00€			
Timbres	9,25€	19 / 992	0,18€	(P): 0,18€ (O): 0,00€
Timbres.	9,25€			
Total 'Syndic'	1509,25€		28,91€	(P): 14,55€ (O): 14,36€
Totaux	8405,58€		160,99€	(P): 46,51€ (O): 114,48€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	8405,58€
Votre quote-part dans ce décompte	160,99€
Fonds de réserve général	6,84€
Total dû	167,83€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	46,51€
Part occupant	114,48€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

Lot : Cave 04				
Période : 01-09-2022-31-08-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	256,95€	19 / 992	4,92€	(P): 0,00€ (O): 4,92€
Contrôle périodique ascenseur	119,51€			
Contrôle périodique ascenseur	137,44€			
Contrat d'entretien ascenseurs	1093,01€	19 / 992	20,93€	(P): 0,00€ (O): 20,93€
Contrat d'entretien ascenseur ANNUEL	230,95€			
Contrat d'entretien ascenseur ANNUEL	862,06€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	311,11€	19 / 992	5,96€	(P): 0,00€ (O): 5,96€
Téléphone d'urgence ascenseurs septembre	25,24€			
Téléphone d'urgence ascenseurs octobre	24,63€			
Téléphone d'urgence ascenseurs novembre	24,63€			
Téléphone d'urgence ascenseurs décembre	24,63€			
Votre facture du 9 janvier 2023	26,13€			
Votre facture du 9 février 2023	26,13€			
Votre facture du 9 mars 2023	27,07€			
Votre facture du 9 avril 2023	26,13€			
Votre facture du 9 mai 2023	26,13€			
Votre facture du 9 juin 2023	26,13€			
Votre facture du 12 juillet 2023	27,13€			
Votre facture du 9 août 2023	27,13€			
Total 'Ascenseurs'	1661,07€		31,81€	(P): 0,00€ (O): 31,81€
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Utilisation salles de réunion	35,00€	19 / 992	0,67€	(P): 0,67€ (O): 0,00€
LOCATION SALLE AG	35,00€			
Total 'Assemblées Générales'	35,00€		0,67€	(P): 0,67€ (O): 0,00€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance Incendie / Protection bâtiment	987,63€	19 / 992	18,92€	(P): 18,92€ (O): 0,00€
Assurance incendie ANNUELLE	308,81€			
Assurance incendie ANNUELLE	678,82€			
Total 'Assurances'	987,63€		18,92€	(P): 18,92€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	353,54€	19 / 992	6,78€	(P): 6,78€ (O): 0,00€
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,71€			
Frais (OD)	0,11€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			

Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,09€			
Frais (OD)	0,01€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,21€			
Frais (OD)	0,03€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	250,00€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Frais bancaires (OD)	4,84€			
Total 'Banque'	353,54€		6,78€	(P): 6,78€ (O): 0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Extincteurs d'incendie	66,49€	19 / 992	1,27€	(P): 0,00€ (O): 1,27€
Extincteurs d'incendie	24,41€			
Extincteurs d'incendie 01-02-2023 - 31-01-2024	42,08€			
Alerte incendie et détection incendie	169,60€	19 / 992	3,25€	(P): 0,00€ (O): 3,25€
TEST ANNUEL EXUTOIRE	169,60€			
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	108,60€	19 / 992	2,08€	(P): 0,00€ (O): 2,08€
VERIFICATION LAMPES DE SECOURS + NETTOYAGE	108,60€			
Total 'Contrats d'entretien'	344,69€		6,60€	(P): 0,00€ (O): 6,60€
Rubrique 'Eau'				
Eau parties communes	135,52€	19 / 992	2,60€	(P): 0,00€ (O): 2,60€
Eau parties communes.	32,69€			
Eau parties communes.	32,69€			
Eau parties communes REGUL	36,50€			
Eau parties communes juin	33,64€			
Total 'Eau'	135,52€		2,60€	(P): 0,00€ (O): 2,60€
Rubrique 'Energie'				
Redevances électricité	1368,00€	19 / 992	26,20€	(P): 0,00€ (O): 26,20€
Electricité parties communes SEPTEMBRE	114,00€			
Electricité parties communes OCTOBRE	114,00€			
Electricité parties communes novembre	114,00€			
Redevances électricité décembre	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/01/2023 au 31/01/2023	114,00€			

Montant intermédiaire du 01/02/2023 au 28/02/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/03/2023 au 31/03/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/04/2023 au 30/04/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/05/2023 au 31/05/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/06/2023 au 30/06/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/07/2023 au 31/07/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/08/2023 au 31/08/2023 Total	114,00€			
Total 'Energie'	1368,00€		26,20€	(P): 0,00€ (O): 26,20€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'				
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	12,50€	19 / 992	0,24€	(P): 0,24€ (O): 0,00€
Fourniture placement déplacement piles détecteur sous sol	12,50€			
Total 'Entretien Bâtiment'	12,50€		0,24€	(P): 0,24€ (O): 0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'				
Travaux de serrurerie	84,70€	19 / 992	1,62€	(P): 1,62€ (O): 0,00€
Problème barillet porte entrée	84,70€			
Total 'Entretien menuiserie'	84,70€		1,62€	(P): 1,62€ (O): 0,00€
Rubrique 'Installations électriques'				
Rénovation installations électriques	195,72€	19 / 992	3,75€	(P): 3,75€ (O): 0,00€
REPLACEMENT PLAFONNIER LOCAL ELECTRIQUE CAVE	195,72€			
Total 'Installations électriques'	195,72€		3,75€	(P): 3,75€ (O): 0,00€
Rubrique 'Jardins'				
Entretien jardins selon contrat	475,41€	19 / 992	9,11€	(P): 0,00€ (O): 9,11€
Solde tonte 2022	475,41€			
Total 'Jardins'	475,41€		9,11€	(P): 0,00€ (O): 9,11€
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat	1242,55€	19 / 992	23,80€	(P): 0,00€ (O): 23,80€
Nettoyage bâtiment selon contrat JUILLET	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat aout	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat SEPTEMBRE	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat OCTOBRE	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat décembre	100,43€			
Nettoyage période : janvier 2023	104,06€			
Nettoyage période : février 2023	104,06€			
Nettoyage période : mars 2023	104,06€			
Nettoyage période : mai 2023	104,06€			
Nettoyage période : juin 2023	104,06€			
Nettoyage période : juillet 2023	119,67€			
Total 'Nettoyage'	1242,55€		23,80€	(P): 0,00€ (O): 23,80€
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	1500,00€	19 / 992	28,73€	(P): 14,36€

				(O): 14,36€
Honoraires syndics SEPTEMBRE	125,00€			
Honoraires syndics OCTOBRE	125,00€			
Honoraires syndics novembre	125,00€			
Honoraires décembre 2022	125,00€			
Honoraires janvier 2023	125,00€			
Honoraires février 2023	125,00€			
Honoraires mars 2023	125,00€			
Honoraires avril 2023	125,00€			
Honoraires mai 2023	125,00€			
Honoraires juin 2023	125,00€			
Honoraires juillet 2023	125,00€			
Honoraires août 2023	125,00€			
Timbres	9,25€	19 / 992	0,18€	(P): 0,18€ (O): 0,00€
Timbres.	9,25€			
Total 'Syndic'	1509,25€		28,91€	(P): 14,55€ (O): 14,36€
Totaux	8405,58€		160,99€	(P): 46,51€ (O): 114,48€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	8405,58€
Votre quote-part dans ce décompte	160,99€
Fonds de réserve général	6,84€
Total dû	167,83€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	46,51€
Part occupant	114,48€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

Lot : Park. ext. 04				
Période : 01-09-2022-31-08-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	256,95€	8 / 992	2,07€	(P): 0,00€ (O): 2,07€
Contrôle périodique ascenseur	119,51€			
Contrôle périodique ascenseur	137,44€			
Contrat d'entretien ascenseurs	1093,01€	8 / 992	8,82€	(P): 0,00€ (O): 8,82€
Contrat d'entretien ascenseur ANNUEL	230,95€			
Contrat d'entretien ascenseur ANNUEL	862,06€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	311,11€	8 / 992	2,51€	(P): 0,00€ (O): 2,51€
Téléphone d'urgence ascenseurs septembre	25,24€			
Téléphone d'urgence ascenseurs octobre	24,63€			
Téléphone d'urgence ascenseurs novembre	24,63€			
Téléphone d'urgence ascenseurs décembre	24,63€			
Votre facture du 9 janvier 2023	26,13€			
Votre facture du 9 février 2023	26,13€			
Votre facture du 9 mars 2023	27,07€			
Votre facture du 9 avril 2023	26,13€			
Votre facture du 9 mai 2023	26,13€			
Votre facture du 9 juin 2023	26,13€			
Votre facture du 12 juillet 2023	27,13€			
Votre facture du 9 août 2023	27,13€			
Total 'Ascenseurs'	1661,07€		13,40€	(P): 0,00€ (O): 13,40€
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Utilisation salles de réunion	35,00€	8 / 992	0,28€	(P): 0,28€ (O): 0,00€
LOCATION SALLE AG	35,00€			
Total 'Assemblées Générales'	35,00€		0,28€	(P): 0,28€ (O): 0,00€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance Incendie / Protection bâtiment	987,63€	8 / 992	7,96€	(P): 7,96€ (O): 0,00€
Assurance incendie ANNUELLE	308,81€			
Assurance incendie ANNUELLE	678,82€			
Total 'Assurances'	987,63€		7,96€	(P): 7,96€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	353,54€	8 / 992	2,85€	(P): 2,85€ (O): 0,00€
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,71€			
Frais (OD)	0,11€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			

Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,09€			
Frais (OD)	0,01€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,21€			
Frais (OD)	0,03€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	250,00€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Frais bancaires (OD)	4,84€			
Total 'Banque'	353,54€		2,85€	(P): 2,85€ (O): 0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Extincteurs d'incendie	66,49€	8 / 992	0,54€	(P): 0,00€ (O): 0,54€
Extincteurs d'incendie	24,41€			
Extincteurs d'incendie 01-02-2023 - 31-01-2024	42,08€			
Alerte incendie et détection incendie	169,60€	8 / 992	1,37€	(P): 0,00€ (O): 1,37€
TEST ANNUEL EXUTOIRE	169,60€			
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	108,60€	8 / 992	0,88€	(P): 0,00€ (O): 0,88€
VERIFICATION LAMPES DE SECOURS + NETTOYAGE	108,60€			
Total 'Contrats d'entretien'	344,69€		2,79€	(P): 0,00€ (O): 2,79€
Rubrique 'Eau'				
Eau parties communes	135,52€	8 / 992	1,09€	(P): 0,00€ (O): 1,09€
Eau parties communes.	32,69€			
Eau parties communes.	32,69€			
Eau parties communes REGUL	36,50€			
Eau parties communes juin	33,64€			
Total 'Eau'	135,52€		1,09€	(P): 0,00€ (O): 1,09€
Rubrique 'Energie'				
Redevances électricité	1368,00€	8 / 992	11,03€	(P): 0,00€ (O): 11,03€
Electricité parties communes SEPTEMBRE	114,00€			
Electricité parties communes OCTOBRE	114,00€			
Electricité parties communes novembre	114,00€			
Redevances électricité décembre	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/01/2023 au 31/01/2023	114,00€			

Montant intermédiaire du 01/02/2023 au 28/02/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/03/2023 au 31/03/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/04/2023 au 30/04/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/05/2023 au 31/05/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/06/2023 au 30/06/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/07/2023 au 31/07/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/08/2023 au 31/08/2023 Total	114,00€			
Total 'Energie'	1368,00€		11,03€	(P): 0,00€ (O): 11,03€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'				
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	12,50€	8 / 992	0,10€	(P): 0,10€ (O): 0,00€
Fourniture placement déplacement piles détecteur sous sol	12,50€			
Total 'Entretien Bâtiment'	12,50€		0,10€	(P): 0,10€ (O): 0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'				
Travaux de serrurerie	84,70€	8 / 992	0,68€	(P): 0,68€ (O): 0,00€
Problème barillet porte entrée	84,70€			
Total 'Entretien menuiserie'	84,70€		0,68€	(P): 0,68€ (O): 0,00€
Rubrique 'Installations électriques'				
Rénovation installations électriques	195,72€	8 / 992	1,58€	(P): 1,58€ (O): 0,00€
REPLACEMENT PLAFONNIER LOCAL ELECTRIQUE CAVE	195,72€			
Total 'Installations électriques'	195,72€		1,58€	(P): 1,58€ (O): 0,00€
Rubrique 'Jardins'				
Entretien jardins selon contrat	475,41€	8 / 992	3,83€	(P): 0,00€ (O): 3,83€
Solde tonte 2022	475,41€			
Total 'Jardins'	475,41€		3,83€	(P): 0,00€ (O): 3,83€
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat	1242,55€	8 / 992	10,02€	(P): 0,00€ (O): 10,02€
Nettoyage bâtiment selon contrat JUILLET	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat aout	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat SEPTEMBRE	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat OCTOBRE	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat décembre	100,43€			
Nettoyage période : janvier 2023	104,06€			
Nettoyage période : février 2023	104,06€			
Nettoyage période : mars 2023	104,06€			
Nettoyage période : mai 2023	104,06€			
Nettoyage période : juin 2023	104,06€			
Nettoyage période : juillet 2023	119,67€			
Total 'Nettoyage'	1242,55€		10,02€	(P): 0,00€ (O): 10,02€
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	1500,00€	8 / 992	12,10€	(P): 6,05€

				(O): 6,05€
Honoraires syndics SEPTEMBRE	125,00€			
Honoraires syndics OCTOBRE	125,00€			
Honoraires syndics novembre	125,00€			
Honoraires décembre 2022	125,00€			
Honoraires janvier 2023	125,00€			
Honoraires février 2023	125,00€			
Honoraires mars 2023	125,00€			
Honoraires avril 2023	125,00€			
Honoraires mai 2023	125,00€			
Honoraires juin 2023	125,00€			
Honoraires juillet 2023	125,00€			
Honoraires août 2023	125,00€			
Timbres	9,25€	8 / 992	0,08€	(P): 0,08€ (O): 0,00€
Timbres.	9,25€			
Total 'Syndic'	1509,25€		12,18€	(P): 6,13€ (O): 6,05€
Totaux	8405,58€		67,78€	(P): 19,58€ (O): 48,20€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	8405,58€
Votre quote-part dans ce décompte	67,78€
Fonds de réserve général	2,88€
Total dû	70,66€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	19,58€
Part occupant	48,20€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

Lot : Park. ext. 06				
Période : 01-09-2022-31-08-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	256,95€	10 / 992	2,59€	(P): 0,00€ (O): 2,59€
Contrôle périodique ascenseur	119,51€			
Contrôle périodique ascenseur	137,44€			
Contrat d'entretien ascenseurs	1093,01€	10 / 992	11,02€	(P): 0,00€ (O): 11,02€
Contrat d'entretien ascenseur ANNUEL	230,95€			
Contrat d'entretien ascenseur ANNUEL	862,06€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	311,11€	10 / 992	3,13€	(P): 0,00€ (O): 3,13€
Téléphone d'urgence ascenseurs septembre	25,24€			
Téléphone d'urgence ascenseurs octobre	24,63€			
Téléphone d'urgence ascenseurs novembre	24,63€			
Téléphone d'urgence ascenseurs décembre	24,63€			
Votre facture du 9 janvier 2023	26,13€			
Votre facture du 9 février 2023	26,13€			
Votre facture du 9 mars 2023	27,07€			
Votre facture du 9 avril 2023	26,13€			
Votre facture du 9 mai 2023	26,13€			
Votre facture du 9 juin 2023	26,13€			
Votre facture du 12 juillet 2023	27,13€			
Votre facture du 9 août 2023	27,13€			
Total 'Ascenseurs'	1661,07€		16,74€	(P): 0,00€ (O): 16,74€
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Utilisation salles de réunion	35,00€	10 / 992	0,35€	(P): 0,35€ (O): 0,00€
LOCATION SALLE AG	35,00€			
Total 'Assemblées Générales'	35,00€		0,35€	(P): 0,35€ (O): 0,00€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance Incendie / Protection bâtiment	987,63€	10 / 992	9,96€	(P): 9,96€ (O): 0,00€
Assurance incendie ANNUELLE	308,81€			
Assurance incendie ANNUELLE	678,82€			
Total 'Assurances'	987,63€		9,96€	(P): 9,96€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	353,54€	10 / 992	3,57€	(P): 3,57€ (O): 0,00€
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,71€			
Frais (OD)	0,11€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			

Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,09€			
Frais (OD)	0,01€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,21€			
Frais (OD)	0,03€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	250,00€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Frais bancaires (OD)	4,84€			
Total 'Banque'	353,54€		3,57€	(P): 3,57€ (O): 0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Extincteurs d'incendie	66,49€	10 / 992	0,67€	(P): 0,00€ (O): 0,67€
Extincteurs d'incendie	24,41€			
Extincteurs d'incendie 01-02-2023 - 31-01-2024	42,08€			
Alerte incendie et détection incendie	169,60€	10 / 992	1,71€	(P): 0,00€ (O): 1,71€
TEST ANNUEL EXUTOIRE	169,60€			
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	108,60€	10 / 992	1,10€	(P): 0,00€ (O): 1,10€
VERIFICATION LAMPES DE SECOURS + NETTOYAGE	108,60€			
Total 'Contrats d'entretien'	344,69€		3,48€	(P): 0,00€ (O): 3,48€
Rubrique 'Eau'				
Eau parties communes	135,52€	10 / 992	1,37€	(P): 0,00€ (O): 1,37€
Eau parties communes.	32,69€			
Eau parties communes.	32,69€			
Eau parties communes REGUL	36,50€			
Eau parties communes juin	33,64€			
Total 'Eau'	135,52€		1,37€	(P): 0,00€ (O): 1,37€
Rubrique 'Energie'				
Redevances électricité	1368,00€	10 / 992	13,79€	(P): 0,00€ (O): 13,79€
Electricité parties communes SEPTEMBRE	114,00€			
Electricité parties communes OCTOBRE	114,00€			
Electricité parties communes novembre	114,00€			
Redevances électricité décembre	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/01/2023 au 31/01/2023	114,00€			

Montant intermédiaire du 01/02/2023 au 28/02/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/03/2023 au 31/03/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/04/2023 au 30/04/2023	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/05/2023 au 31/05/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/06/2023 au 30/06/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/07/2023 au 31/07/2023 Total	114,00€			
Montant intermédiaire du 01/08/2023 au 31/08/2023 Total	114,00€			
Total 'Energie'	1368,00€		13,79€	(P): 0,00€ (O): 13,79€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'				
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	12,50€	10 / 992	0,13€	(P): 0,13€ (O): 0,00€
Fourniture placement déplacement piles détecteur sous sol	12,50€			
Total 'Entretien Bâtiment'	12,50€		0,13€	(P): 0,13€ (O): 0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'				
Travaux de serrurerie	84,70€	10 / 992	0,85€	(P): 0,85€ (O): 0,00€
Problème barillet porte entrée	84,70€			
Total 'Entretien menuiserie'	84,70€		0,85€	(P): 0,85€ (O): 0,00€
Rubrique 'Installations électriques'				
Rénovation installations électriques	195,72€	10 / 992	1,97€	(P): 1,97€ (O): 0,00€
REPLACEMENT PLAFONNIER LOCAL ELECTRIQUE CAVE	195,72€			
Total 'Installations électriques'	195,72€		1,97€	(P): 1,97€ (O): 0,00€
Rubrique 'Jardins'				
Entretien jardins selon contrat	475,41€	10 / 992	4,79€	(P): 0,00€ (O): 4,79€
Solde tonte 2022	475,41€			
Total 'Jardins'	475,41€		4,79€	(P): 0,00€ (O): 4,79€
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat	1242,55€	10 / 992	12,52€	(P): 0,00€ (O): 12,52€
Nettoyage bâtiment selon contrat JUILLET	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat aout	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat SEPTEMBRE	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat OCTOBRE	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	100,43€			
Nettoyage bâtiment selon contrat décembre	100,43€			
Nettoyage période : janvier 2023	104,06€			
Nettoyage période : février 2023	104,06€			
Nettoyage période : mars 2023	104,06€			
Nettoyage période : mai 2023	104,06€			
Nettoyage période : juin 2023	104,06€			
Nettoyage période : juillet 2023	119,67€			
Total 'Nettoyage'	1242,55€		12,52€	(P): 0,00€ (O): 12,52€
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	1500,00€	10 / 992	15,12€	(P): 7,56€

				(O): 7,56€
Honoraires syndics SEPTEMBRE	125,00€			
Honoraires syndics OCTOBRE	125,00€			
Honoraires syndics novembre	125,00€			
Honoraires décembre 2022	125,00€			
Honoraires janvier 2023	125,00€			
Honoraires février 2023	125,00€			
Honoraires mars 2023	125,00€			
Honoraires avril 2023	125,00€			
Honoraires mai 2023	125,00€			
Honoraires juin 2023	125,00€			
Honoraires juillet 2023	125,00€			
Honoraires août 2023	125,00€			
Timbres	9,25€	10 / 992	0,09€	(P): 0,09€ (O): 0,00€
Timbres.	9,25€			
Total 'Syndic'	1509,25€		15,21€	(P): 7,65€ (O): 7,56€
Totaux	8405,58€		84,73€	(P): 24,48€ (O): 60,25€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	8405,58€
Votre quote-part dans ce décompte	84,73€
Fonds de réserve général	3,60€
Total dû	88,33€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	24,48€
Part occupant	60,25€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

Décompte occupant pour le lot : Appart 2 Période : 01-09-2022-31-08-2023	
Charge	Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'	
Contrôle ascenseurs	54,91€
Contrat d'entretien ascenseurs	233,59€
Téléphone d'urgence ascenseurs	66,49€
Total rubrique 'Ascenseurs'	354,99€
Rubrique 'Assemblées Générales'	
Utilisation salles de réunion	
Total rubrique 'Assemblées Générales'	0,00€
Rubrique 'Assurances'	
Assurance Incendie / Protection bâtiment	
Total rubrique 'Assurances'	0,00€
Rubrique 'Banque'	
Frais bancaires et charges des dettes	
Total rubrique 'Banque'	0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'	
Extincteurs d'incendie	14,21€
Alerte incendie et détection incendie	36,25€
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	23,21€
Total rubrique 'Contrats d'entretien'	73,67€
Rubrique 'Eau'	
Eau parties communes	28,96€
Total rubrique 'Eau'	28,96€
Rubrique 'Energie'	
Redevances électricité	292,36€
Total rubrique 'Energie'	292,36€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'	
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	
Total rubrique 'Entretien Bâtiment'	0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'	
Travaux de serrurerie	
Total rubrique 'Entretien menuiserie'	0,00€
Rubrique 'Installations électriques'	
Rénovation installations électriques	
Total rubrique 'Installations électriques'	0,00€
Rubrique 'Jardins'	
Entretien jardins selon contrat	101,60€
Total rubrique 'Jardins'	101,60€
Rubrique 'Nettoyage'	

Nettoyage bâtiment selon contrat	265,55€
Total rubrique 'Nettoyage'	265,55€
Rubrique 'Syndic'	
Honoraires syndics	160,28€
Timbres	
Total rubrique 'Syndic'	160,28€
Totaux	1277,40€

Décompte occupant pour le lot : Cave 03 Période : 01-09-2022-31-08-2023	
Charge	Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'	
Contrôle ascenseurs	4,92€
Contrat d'entretien ascenseurs	20,93€
Téléphone d'urgence ascenseurs	5,96€
Total rubrique 'Ascenseurs'	31,81€
Rubrique 'Assemblées Générales'	
Utilisation salles de réunion	
Total rubrique 'Assemblées Générales'	0,00€
Rubrique 'Assurances'	
Assurance Incendie / Protection bâtiment	
Total rubrique 'Assurances'	0,00€
Rubrique 'Banque'	
Frais bancaires et charges des dettes	
Total rubrique 'Banque'	0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'	
Extincteurs d'incendie	1,27€
Alerte incendie et détection incendie	3,25€
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	2,08€
Total rubrique 'Contrats d'entretien'	6,60€
Rubrique 'Eau'	
Eau parties communes	2,60€
Total rubrique 'Eau'	2,60€
Rubrique 'Energie'	
Redevances électricité	26,20€
Total rubrique 'Energie'	26,20€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'	
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	
Total rubrique 'Entretien Bâtiment'	0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'	
Travaux de serrurerie	
Total rubrique 'Entretien menuiserie'	0,00€
Rubrique 'Installations électriques'	
Rénovation installations électriques	
Total rubrique 'Installations électriques'	0,00€
Rubrique 'Jardins'	
Entretien jardins selon contrat	9,11€
Total rubrique 'Jardins'	9,11€
Rubrique 'Nettoyage'	

Nettoyage bâtiment selon contrat	23,80€
Total rubrique 'Nettoyage'	23,80€
Rubrique 'Syndic'	
Honoraires syndics	14,36€
Timbres	
Total rubrique 'Syndic'	14,36€
Totaux	114,48€

Décompte occupant pour le lot : Cave 04 Période : 01-09-2022-31-08-2023	
Charge	Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'	
Contrôle ascenseurs	4,92€
Contrat d'entretien ascenseurs	20,93€
Téléphone d'urgence ascenseurs	5,96€
Total rubrique 'Ascenseurs'	31,81€
Rubrique 'Assemblées Générales'	
Utilisation salles de réunion	
Total rubrique 'Assemblées Générales'	0,00€
Rubrique 'Assurances'	
Assurance Incendie / Protection bâtiment	
Total rubrique 'Assurances'	0,00€
Rubrique 'Banque'	
Frais bancaires et charges des dettes	
Total rubrique 'Banque'	0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'	
Extincteurs d'incendie	1,27€
Alerte incendie et détection incendie	3,25€
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	2,08€
Total rubrique 'Contrats d'entretien'	6,60€
Rubrique 'Eau'	
Eau parties communes	2,60€
Total rubrique 'Eau'	2,60€
Rubrique 'Energie'	
Redevances électricité	26,20€
Total rubrique 'Energie'	26,20€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'	
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	
Total rubrique 'Entretien Bâtiment'	0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'	
Travaux de serrurerie	
Total rubrique 'Entretien menuiserie'	0,00€
Rubrique 'Installations électriques'	
Rénovation installations électriques	
Total rubrique 'Installations électriques'	0,00€
Rubrique 'Jardins'	
Entretien jardins selon contrat	9,11€
Total rubrique 'Jardins'	9,11€
Rubrique 'Nettoyage'	

Nettoyage bâtiment selon contrat	23,80€
Total rubrique 'Nettoyage'	23,80€
Rubrique 'Syndic'	
Honoraires syndics	14,36€
Timbres	
Total rubrique 'Syndic'	14,36€
Totaux	114,48€

Décompte occupant pour le lot : Park. ext. 04 Période : 01-09-2022-31-08-2023	
Charge	Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'	
Contrôle ascenseurs	2,07€
Contrat d'entretien ascenseurs	8,82€
Téléphone d'urgence ascenseurs	2,51€
Total rubrique 'Ascenseurs'	13,40€
Rubrique 'Assemblées Générales'	
Utilisation salles de réunion	
Total rubrique 'Assemblées Générales'	0,00€
Rubrique 'Assurances'	
Assurance Incendie / Protection bâtiment	
Total rubrique 'Assurances'	0,00€
Rubrique 'Banque'	
Frais bancaires et charges des dettes	
Total rubrique 'Banque'	0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'	
Extincteurs d'incendie	0,54€
Alerte incendie et détection incendie	1,37€
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	0,88€
Total rubrique 'Contrats d'entretien'	2,79€
Rubrique 'Eau'	
Eau parties communes	1,09€
Total rubrique 'Eau'	1,09€
Rubrique 'Energie'	
Redevances électricité	11,03€
Total rubrique 'Energie'	11,03€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'	
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	
Total rubrique 'Entretien Bâtiment'	0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'	
Travaux de serrurerie	
Total rubrique 'Entretien menuiserie'	0,00€
Rubrique 'Installations électriques'	
Rénovation installations électriques	
Total rubrique 'Installations électriques'	0,00€
Rubrique 'Jardins'	
Entretien jardins selon contrat	3,83€
Total rubrique 'Jardins'	3,83€
Rubrique 'Nettoyage'	

Nettoyage bâtiment selon contrat	10,02€
Total rubrique 'Nettoyage'	10,02€
Rubrique 'Syndic'	
Honoraires syndics	6,05€
Timbres	
Total rubrique 'Syndic'	6,05€
Totaux	48,20€

Décompte occupant pour le lot : Park. ext. 06 Période : 01-09-2022-31-08-2023	
Charge	Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'	
Contrôle ascenseurs	2,59€
Contrat d'entretien ascenseurs	11,02€
Téléphone d'urgence ascenseurs	3,13€
Total rubrique 'Ascenseurs'	16,74€
Rubrique 'Assemblées Générales'	
Utilisation salles de réunion	
Total rubrique 'Assemblées Générales'	0,00€
Rubrique 'Assurances'	
Assurance Incendie / Protection bâtiment	
Total rubrique 'Assurances'	0,00€
Rubrique 'Banque'	
Frais bancaires et charges des dettes	
Total rubrique 'Banque'	0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'	
Extincteurs d'incendie	0,67€
Alerte incendie et détection incendie	1,71€
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	1,10€
Total rubrique 'Contrats d'entretien'	3,48€
Rubrique 'Eau'	
Eau parties communes	1,37€
Total rubrique 'Eau'	1,37€
Rubrique 'Energie'	
Redevances électricité	13,79€
Total rubrique 'Energie'	13,79€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'	
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	
Total rubrique 'Entretien Bâtiment'	0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'	
Travaux de serrurerie	
Total rubrique 'Entretien menuiserie'	0,00€
Rubrique 'Installations électriques'	
Rénovation installations électriques	
Total rubrique 'Installations électriques'	0,00€
Rubrique 'Jardins'	
Entretien jardins selon contrat	4,79€
Total rubrique 'Jardins'	4,79€
Rubrique 'Nettoyage'	

Nettoyage bâtiment selon contrat	12,52€
Total rubrique 'Nettoyage'	12,52€
Rubrique 'Syndic'	
Honoraires syndics	7,56€
Timbres	
Total rubrique 'Syndic'	7,56€
Totaux	60,25€



ACP Petit Parc. Rue du Château des 4 Seigneurs 4 - 5020 FLAWINNE.
BCE : 0600.859.273

Décompte des charges par copropriétaire

Copropriétaire : _____

Période : du 01-09-2023 au 31-08-2024

Votre situation comptable pour l'exercice Exercice 2023-2024, **DECOMPTES INCLUS**, fait état d'un solde de :

274,46€ en faveur de la copropriété
--

Ce montant représente votre solde en fin d'exercice.

Ces décomptes vous renseignent une quote-part "occupant" et une quote-part "copropriétaire". Ces quotes-parts vous sont données à titre informatif et n'engagent en rien la responsabilité du syndic.

Il vous revient de les contrôler en fonction de vos baux et des accords particuliers passés avec vos locataires.

Il vous revient également, le cas échéant, de payer la totalité de la somme due à l'ACP sur le compte BE69 0689 3047 7678, et de vous arranger ensuite avec vos locataires pour qu'ils puissent vous rembourser.

Nous restons à votre entière disposition et vous prions de croire en notre sincère considération.

CoproLink



Détail de votre situation comptable au jour de clôture de l'exercice comptable :
(ne tient donc pas compte des appels et paiements effectués après la date de clôture)

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-09-23	Report		27,21€	-27,21€	
01-09-23	Appel provisionnel septembre 2023	191,37€		164,16€	
01-09-23	Fonds de réserve général septembre 2023	8,09€		172,25€	
04-09-23	Versement		200,00€	-27,75€	2023/057-002
01-10-23	Appel provisionnel octobre 2023	191,37€		163,62€	
01-10-23	Fonds de réserve général octobre 2023	8,09€		171,71€	
02-10-23	Versement		200,00€	-28,29€	2023/064-001
01-11-23	Appel provisionnel novembre 2023	191,37€		163,08€	
01-11-23	Fonds de réserve général novembre 2023	8,09€		171,17€	
02-11-23	Versement		200,00€	-28,83€	2023/074-003
01-12-23	Appel provisionnel décembre 2023	191,37€		162,54€	
01-12-23	Fonds de réserve général décembre 2023	8,09€		170,63€	
04-12-23	Versement		200,00€	-29,37€	2023/080-002
01-01-24	Appel provisionnel janvier 2024	191,37€		162,00€	
01-01-24	Fonds de réserve général janvier 2024	8,09€		170,09€	
02-01-24	Versement		200,00€	-29,91€	2024/001-001
01-02-24	Appel provisionnel février 2024	191,37€		161,46€	
01-02-24	Fonds de réserve général février 2024	8,09€		169,55€	
02-02-24	Versement		200,00€	-30,45€	2024/007-002
01-03-24	Appel provisionnel mars 2024	191,37€		160,92€	
01-03-24	Fonds de réserve général mars 2024	8,09€		169,01€	
04-03-24	Versement		200,00€	-30,99€	2024/013-002
01-04-24	Appel provisionnel avril 2024	191,37€		160,38€	
01-04-24	Fonds de réserve général avril 2024	8,09€		168,47€	
02-04-24	Versement		200,00€	-31,53€	2024/020-001
01-05-24	Appel provisionnel mai 2024	191,37€		159,84€	
01-05-24	Fonds de réserve général mai 2024	8,09€		167,93€	
02-05-24	Versement		200,00€	-32,07€	2024/026-002
01-06-24	Appel provisionnel juin 2024	191,37€		159,30€	
01-06-24	Fonds de réserve général juin 2024	8,09€		167,39€	
01-07-24	Appel provisionnel juillet 2024	191,37€		358,76€	
01-07-24	Fonds de réserve général juillet 2024	8,09€		366,85€	
01-08-24	Appel provisionnel août 2024	191,37€		558,22€	
01-08-24	Fonds de réserve général août 2024	8,09€		566,31€	
31-08-24	Décompte 01-09-2023 - 31-08-2024		291,85€	274,46€	
		2393,52€	2119,06€	274,46€	



Détail de vos décomptes par lot :

Vos lots : Appart 2; Cave 03; Cave 04; Park. ext. 04; Park. ext. 06 Période : 01-09-2023-31-08-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	282,86€	268 / 992	76,42€	(P): 0,00€ (O): 76,42€
Contrôle périodique ascenseur	137,44€			
Contrôle périodique ascenseur	145,42€			
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€	268 / 992	161,88€	(P): 0,00€ (O): 161,88€
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	160,95€	268 / 992	43,48€	(P): 0,00€ (O): 43,48€
Votre facture du 9 septembre 2023	27,13€			
Votre facture du 9 octobre 2023	37,13€			
Téléphone d'urgence ascenseurs novembre - décembre	19,36€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	77,33€			
Total 'Ascenseurs'	1042,99€		281,77€	(P): 0,00€ (O): 281,77€
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Utilisation salles de réunion	75,00€	268 / 992	20,26€	(P): 20,26€ (O): 0,00€
Location salle AG Facture Hors Contrat	75,00€			
Total 'Assemblées Générales'	75,00€		20,26€	(P): 20,26€ (O): 0,00€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance Incendie / Protection bâtiment	342,21€	268 / 992	92,45€	(P): 92,45€ (O): 0,00€
Assurance incendie ANNUELLE	342,21€			
Total 'Assurances'	342,21€		92,45€	(P): 92,45€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	348,06€	268 / 992	94,04€	(P): 94,04€ (O): 0,00€
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,71€			
Frais (OD)	0,11€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-6,43€			
Frais (OD)	0,96€			
Frais (OD)	3,86€			



00000000 (OD)	4,84€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,32€			
Frais (OD)	0,05€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Frais (OD)	250,00€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Total 'Banque'	348,06€		94,04€	(P): 94,04€ (O): 0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Extincteurs d'incendie	73,79€	268 / 992	19,94€	(P): 0,00€ (O): 19,94€
Extincteurs d'incendie 01-02-2023 - 31-01-2024	30,52€			
Extincteurs d'incendie 01-02-2024 - 31-01-2025	43,27€			
Alerte incendie et détection incendie	169,60€	268 / 992	45,82€	(P): 0,00€ (O): 45,82€
TEST ANNUEL EXUTOIRE	169,60€			
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	420,20€	268 / 992	113,52€	(P): 0,00€ (O): 113,52€
VERIFICATION LAMPES DE SECOURS + NETTOYAGE	420,20€			
Total 'Contrats d'entretien'	663,59€		179,28€	(P): 0,00€ (O): 179,28€
Rubrique 'Eau'				
Eau parties communes	134,57€	268 / 992	36,35€	(P): 0,00€ (O): 36,35€
Eau parties communes septembre	33,64€			
Eau parties communes décembre	33,64€			
Eau parties communes régul	33,65€			
Eau parties communes juin	33,64€			
Total 'Eau'	134,57€		36,35€	(P): 0,00€ (O): 36,35€
Rubrique 'Energie'				
Redevances électricité	53,34€	268 / 992	14,41€	(P): 0,00€ (O): 14,41€
Montant intermédiaire du 01/09/2023 au 30/09/2023 Total	114,00€			
Facturation du 08/07/2022 au 13/08/2023 régul	-477,65€			
Montant intermédiaire du 01/10/2023 au 31/10/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/11/2023 au 30/11/2023 Total	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/12/2023 au 31/12/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/01/2024 au 31/01/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/02/2024 au 29/02/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/03/2024 au 31/03/2024	94,00€			



Montant intermédiaire du 01/04/2024 au 30/04/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/05/2024 au 31/05/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/06/2024 au 30/06/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/07/2024 au 31/07/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/08/2024 au 31/08/2024	94,00€			
Facturation du 14/08/2023 au 03/07/2024 régul	-617,01€			
Total 'Energie'	53,34€		14,41€	(P): 0,00€ (O): 14,41€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'				
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	-24,00€	268 / 992	-6,49€	(P): -6,49€ (O): 0,00€
2 clés de la porte d'entrée	-24,00€			
Total 'Entretien Bâtiment'	-24,00€		-6,49€	(P): -6,49€ (O): 0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'				
Travaux de serrurerie	311,75€	268 / 992	84,22€	(P): 84,22€ (O): 0,00€
Suite porte d'entrée bloquée	311,75€			
Total 'Entretien menuiserie'	311,75€		84,22€	(P): 84,22€ (O): 0,00€
Rubrique 'Jardins'				
Entretien jardins selon contrat	1367,78€	268 / 992	369,52€	(P): 0,00€ (O): 369,52€
Tonte avec évacuation	127,05€			
Tonte avec évacuation	127,05€			
Solde tonte 2023 (passage avant renon)	478,43€			
Tonte avec évacuation	635,25€			
Total 'Jardins'	1367,78€		369,52€	(P): 0,00€ (O): 369,52€
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat	1425,29€	268 / 992	385,06€	(P): 0,00€ (O): 385,06€
Nettoyage période : aout 2023	119,67€			
Nettoyage période : novembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : décembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : Janvier 2024	131,64€			
Nettoyage Février 2024	131,64€			
Nettoyage Mars 2024	131,64€			
Nettoyage Avril 2024	131,64€			
Nettoyage Mai 2024	131,64€			
Nettoyage Juin 2024	131,64€			
Nettoyage Juillet 2024	138,22€			
Nettoyage Août 2024	138,22€			
Nettoyage vitres	78,65€	268 / 992	21,25€	(P): 0,00€ (O): 21,25€
Lavage des vitres communes	78,65€			
Total 'Nettoyage'	1503,94€		406,30€	(P): 0,00€ (O): 406,30€
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	1500,00€	268 / 992	405,24€	(P): 202,62€



				(O): 202,62€
Honoraires septembre 2023	125,00€			
Honoraires octobre 2023	125,00€			
Honoraires novembre 2023	125,00€			
Honoraires décembre 2023	125,00€			
Honoraires janvier 2024	125,00€			
Honoraires février 2024	125,00€			
Honoraires mars 2024	125,00€			
Honoraires avril 2024	125,00€			
Honoraires mai 2024	125,00€			
Honoraires juin 2024	125,00€			
Honoraires juillet 2024	125,00€			
Honoraires août 2024	125,00€			
Timbres	30,75€	268 / 992	8,31€	(P): 8,31€ (O): 0,00€
Frais timbres Facture Hors Contrat	30,75€			
Total 'Syndic'	1530,75€		413,55€	(P): 210,93€ (O): 202,62€
Rubrique 'lutte contre les nuisibles'				
lutte contre les nuisibles	70,00€	268 / 992	18,91€	(P): 18,91€ (O): 0,00€
Neutralisation nids de guêpes - 02/09/2023	70,00€			
Total 'lutte contre les nuisibles'	70,00€		18,91€	(P): 18,91€ (O): 0,00€
Totaux	7419,98€		2004,58€	(P): 514,33€ (O): 1490,25€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	7419,98€
Votre quote-part dans ce décompte	2004,58€
Solde antérieur	-27,21€
Fonds de réserve général	97,08€
Total dû	2074,45€
Versements	-1800,00€
Résultat en faveur de la copropriété	274,45€



Lot : Appart 2				
Période : 01-09-2023-31-08-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	282,86€	212 / 992	60,45€	(P): 0,00€ (O): 60,45€
Contrôle périodique ascenseur	137,44€			
Contrôle périodique ascenseur	145,42€			
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€	212 / 992	128,05€	(P): 0,00€ (O): 128,05€
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	160,95€	212 / 992	34,40€	(P): 0,00€ (O): 34,40€
Votre facture du 9 septembre 2023	27,13€			
Votre facture du 9 octobre 2023	37,13€			
Téléphone d'urgence ascenseurs novembre - décembre	19,36€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	77,33€			
Total 'Ascenseurs'	1042,99€		222,90€	(P): 0,00€ (O): 222,90€
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Utilisation salles de réunion	75,00€	212 / 992	16,03€	(P): 16,03€ (O): 0,00€
Location salle AG Facture Hors Contrat	75,00€			
Total 'Assemblées Générales'	75,00€		16,03€	(P): 16,03€ (O): 0,00€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance Incendie / Protection bâtiment	342,21€	212 / 992	73,13€	(P): 73,13€ (O): 0,00€
Assurance incendie ANNUELLE	342,21€			
Total 'Assurances'	342,21€		73,13€	(P): 73,13€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	348,06€	212 / 992	74,38€	(P): 74,38€ (O): 0,00€
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,71€			
Frais (OD)	0,11€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-6,43€			
Frais (OD)	0,96€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
00000000 (OD)	4,84€			



Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,32€			
Frais (OD)	0,05€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Frais (OD)	250,00€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Total 'Banque'	348,06€		74,38€	(P): 74,38€ (O): 0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Extincteurs d'incendie	73,79€	212 / 992	15,77€	(P): 0,00€ (O): 15,77€
Extincteurs d'incendie 01-02-2023 - 31-01-2024	30,52€			
Extincteurs d'incendie 01-02-2024 - 31-01-2025	43,27€			
Alerte incendie et détection incendie	169,60€	212 / 992	36,25€	(P): 0,00€ (O): 36,25€
TEST ANNUEL EXUTOIRE	169,60€			
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	420,20€	212 / 992	89,80€	(P): 0,00€ (O): 89,80€
VERIFICATION LAMPES DE SECOURS + NETTOYAGE	420,20€			
Total 'Contrats d'entretien'	663,59€		141,82€	(P): 0,00€ (O): 141,82€
Rubrique 'Eau'				
Eau parties communes	134,57€	212 / 992	28,76€	(P): 0,00€ (O): 28,76€
Eau parties communes septembre	33,64€			
Eau parties communes décembre	33,64€			
Eau parties communes régul	33,65€			
Eau parties communes juin	33,64€			
Total 'Eau'	134,57€		28,76€	(P): 0,00€ (O): 28,76€
Rubrique 'Energie'				
Redevances électricité	53,34€	212 / 992	11,40€	(P): 0,00€ (O): 11,40€
Montant intermédiaire du 01/09/2023 au 30/09/2023 Total	114,00€			
Facturation du 08/07/2022 au 13/08/2023 régul	-477,65€			
Montant intermédiaire du 01/10/2023 au 31/10/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/11/2023 au 30/11/2023 Total	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/12/2023 au 31/12/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/01/2024 au 31/01/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/02/2024 au 29/02/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/03/2024 au 31/03/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/04/2024 au 30/04/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/05/2024 au 31/05/2024	94,00€			



Montant intermédiaire du 01/06/2024 au 30/06/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/07/2024 au 31/07/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/08/2024 au 31/08/2024	94,00€			
Facturation du 14/08/2023 au 03/07/2024 régul	-617,01€			
Total 'Energie'	53,34€		11,40€	(P): 0,00€ (O): 11,40€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'				
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	-24,00€	212 / 992	-5,13€	(P): -5,13€ (O): 0,00€
2 clés de la porte d'entrée	-24,00€			
Total 'Entretien Bâtiment'	-24,00€		-5,13€	(P): -5,13€ (O): 0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'				
Travaux de serrurerie	311,75€	212 / 992	66,62€	(P): 66,62€ (O): 0,00€
Suite porte d'entrée bloquée	311,75€			
Total 'Entretien menuiserie'	311,75€		66,62€	(P): 66,62€ (O): 0,00€
Rubrique 'Jardins'				
Entretien jardins selon contrat	1367,78€	212 / 992	292,31€	(P): 0,00€ (O): 292,31€
Tonte avec évacuation	127,05€			
Tonte avec évacuation	127,05€			
Solde tonte 2023 (passage avant renon)	478,43€			
Tonte avec évacuation	635,25€			
Total 'Jardins'	1367,78€		292,31€	(P): 0,00€ (O): 292,31€
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat	1425,29€	212 / 992	304,60€	(P): 0,00€ (O): 304,60€
Nettoyage période : aout 2023	119,67€			
Nettoyage période : novembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : décembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : Janvier 2024	131,64€			
Nettoyage Février 2024	131,64€			
Nettoyage Mars 2024	131,64€			
Nettoyage Avril 2024	131,64€			
Nettoyage Mai 2024	131,64€			
Nettoyage Juin 2024	131,64€			
Nettoyage Juillet 2024	138,22€			
Nettoyage Août 2024	138,22€			
Nettoyage vitres	78,65€	212 / 992	16,81€	(P): 0,00€ (O): 16,81€
Lavage des vitres communes	78,65€			
Total 'Nettoyage'	1503,94€		321,41€	(P): 0,00€ (O): 321,41€
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	1500,00€	212 / 992	320,57€	(P): 160,28€ (O): 160,28€
Honoraires septembre 2023	125,00€			



Honoraires octobre 2023	125,00€			
Honoraires novembre 2023	125,00€			
Honoraires décembre 2023	125,00€			
Honoraires janvier 2024	125,00€			
Honoraires février 2024	125,00€			
Honoraires mars 2024	125,00€			
Honoraires avril 2024	125,00€			
Honoraires mai 2024	125,00€			
Honoraires juin 2024	125,00€			
Honoraires juillet 2024	125,00€			
Honoraires août 2024	125,00€			
Timbres	30,75€	212 / 992	6,57€	(P): 6,57€ (O): 0,00€
Frais timbres Facture Hors Contrat	30,75€			
Total 'Syndic'	1530,75€		327,14€	(P): 166,86€ (O): 160,28€
Rubrique 'lutte contre les nuisibles'				
lutte contre les nuisibles	70,00€	212 / 992	14,96€	(P): 14,96€ (O): 0,00€
Neutralisation nids de guêpes - 02/09/2023	70,00€			
Total 'lutte contre les nuisibles'	70,00€		14,96€	(P): 14,96€ (O): 0,00€
Totaux	7419,98€		1585,73€	(P): 406,85€ (O): 1178,87€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	7419,98€
Votre quote-part dans ce décompte	1585,73€
Fonds de réserve général	76,92€
Total dû	1662,65€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	406,85€
Part occupant	1178,87€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.



Lot : Cave 03				
Période : 01-09-2023-31-08-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	282,86€	19 / 992	5,42€	(P): 0,00€ (O): 5,42€
Contrôle périodique ascenseur	137,44€			
Contrôle périodique ascenseur	145,42€			
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€	19 / 992	11,48€	(P): 0,00€ (O): 11,48€
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	160,95€	19 / 992	3,08€	(P): 0,00€ (O): 3,08€
Votre facture du 9 septembre 2023	27,13€			
Votre facture du 9 octobre 2023	37,13€			
Téléphone d'urgence ascenseurs novembre - décembre	19,36€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	77,33€			
Total 'Ascenseurs'	1042,99€		19,98€	(P): 0,00€ (O): 19,98€
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Utilisation salles de réunion	75,00€	19 / 992	1,44€	(P): 1,44€ (O): 0,00€
Location salle AG Facture Hors Contrat	75,00€			
Total 'Assemblées Générales'	75,00€		1,44€	(P): 1,44€ (O): 0,00€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance Incendie / Protection bâtiment	342,21€	19 / 992	6,55€	(P): 6,55€ (O): 0,00€
Assurance incendie ANNUELLE	342,21€			
Total 'Assurances'	342,21€		6,55€	(P): 6,55€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	348,06€	19 / 992	6,67€	(P): 6,67€ (O): 0,00€
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,71€			
Frais (OD)	0,11€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-6,43€			
Frais (OD)	0,96€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			



00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,32€			
Frais (OD)	0,05€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Frais (OD)	250,00€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Total 'Banque'	348,06€		6,67€	(P): 6,67€ (O): 0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Extincteurs d'incendie	73,79€	19 / 992	1,41€	(P): 0,00€ (O): 1,41€
Extincteurs d'incendie 01-02-2023 - 31-01-2024	30,52€			
Extincteurs d'incendie 01-02-2024 - 31-01-2025	43,27€			
Alerte incendie et détection incendie	169,60€	19 / 992	3,25€	(P): 0,00€ (O): 3,25€
TEST ANNUEL EXUTOIRE	169,60€			
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	420,20€	19 / 992	8,05€	(P): 0,00€ (O): 8,05€
VERIFICATION LAMPES DE SECOURS + NETTOYAGE	420,20€			
Total 'Contrats d'entretien'	663,59€		12,71€	(P): 0,00€ (O): 12,71€
Rubrique 'Eau'				
Eau parties communes	134,57€	19 / 992	2,58€	(P): 0,00€ (O): 2,58€
Eau parties communes septembre	33,64€			
Eau parties communes décembre	33,64€			
Eau parties communes régul	33,65€			
Eau parties communes juin	33,64€			
Total 'Eau'	134,57€		2,58€	(P): 0,00€ (O): 2,58€
Rubrique 'Energie'				
Redevances électricité	53,34€	19 / 992	1,02€	(P): 0,00€ (O): 1,02€
Montant intermédiaire du 01/09/2023 au 30/09/2023 Total	114,00€			
Facturation du 08/07/2022 au 13/08/2023 régul	-477,65€			
Montant intermédiaire du 01/10/2023 au 31/10/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/11/2023 au 30/11/2023 Total	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/12/2023 au 31/12/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/01/2024 au 31/01/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/02/2024 au 29/02/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/03/2024 au 31/03/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/04/2024 au 30/04/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/05/2024 au 31/05/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/06/2024 au 30/06/2024	94,00€			



Montant intermédiaire du 01/07/2024 au 31/07/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/08/2024 au 31/08/2024	94,00€			
Facturation du 14/08/2023 au 03/07/2024 régul	-617,01€			
Total 'Energie'	53,34€		1,02€	(P): 0,00€ (O): 1,02€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'				
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	-24,00€	19 / 992	-0,46€	(P): -0,46€ (O): 0,00€
2 clés de la porte d'entrée	-24,00€			
Total 'Entretien Bâtiment'	-24,00€		-0,46€	(P): -0,46€ (O): 0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'				
Travaux de serrurerie	311,75€	19 / 992	5,97€	(P): 5,97€ (O): 0,00€
Suite porte d'entrée bloquée	311,75€			
Total 'Entretien menuiserie'	311,75€		5,97€	(P): 5,97€ (O): 0,00€
Rubrique 'Jardins'				
Entretien jardins selon contrat	1367,78€	19 / 992	26,20€	(P): 0,00€ (O): 26,20€
Tonte avec évacuation	127,05€			
Tonte avec évacuation	127,05€			
Solde tonte 2023 (passage avant renon)	478,43€			
Tonte avec évacuation	635,25€			
Total 'Jardins'	1367,78€		26,20€	(P): 0,00€ (O): 26,20€
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat	1425,29€	19 / 992	27,30€	(P): 0,00€ (O): 27,30€
Nettoyage période : aout 2023	119,67€			
Nettoyage période : novembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : décembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : Janvier 2024	131,64€			
Nettoyage Février 2024	131,64€			
Nettoyage Mars 2024	131,64€			
Nettoyage Avril 2024	131,64€			
Nettoyage Mai 2024	131,64€			
Nettoyage Juin 2024	131,64€			
Nettoyage Juillet 2024	138,22€			
Nettoyage Août 2024	138,22€			
Nettoyage vitres	78,65€	19 / 992	1,51€	(P): 0,00€ (O): 1,51€
Lavage des vitres communes	78,65€			
Total 'Nettoyage'	1503,94€		28,81€	(P): 0,00€ (O): 28,81€
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	1500,00€	19 / 992	28,73€	(P): 14,36€ (O): 14,36€
Honoraires septembre 2023	125,00€			
Honoraires octobre 2023	125,00€			



Honoraires novembre 2023	125,00€			
Honoraires décembre 2023	125,00€			
Honoraires janvier 2024	125,00€			
Honoraires février 2024	125,00€			
Honoraires mars 2024	125,00€			
Honoraires avril 2024	125,00€			
Honoraires mai 2024	125,00€			
Honoraires juin 2024	125,00€			
Honoraires juillet 2024	125,00€			
Honoraires août 2024	125,00€			
Timbres	30,75€	19 / 992	0,59€	(P): 0,59€ (O): 0,00€
Frais timbres Facture Hors Contrat	30,75€			
Total 'Syndic'	1530,75€		29,32€	(P): 14,96€ (O): 14,36€
Rubrique 'lutte contre les nuisibles'				
lutte contre les nuisibles	70,00€	19 / 992	1,34€	(P): 1,34€ (O): 0,00€
Neutralisation nids de guêpes - 02/09/2023	70,00€			
Total 'lutte contre les nuisibles'	70,00€		1,34€	(P): 1,34€ (O): 0,00€
Totaux	7419,98€		142,11€	(P): 36,47€ (O): 105,64€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	7419,98€
Votre quote-part dans ce décompte	142,11€
Fonds de réserve général	6,84€
Total dû	148,95€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	36,47€
Part occupant	105,64€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.



Lot : Cave 04 Période : 01-09-2023-31-08-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	282,86€	19 / 992	5,42€	(P): 0,00€ (O): 5,42€
Contrôle périodique ascenseur	137,44€			
Contrôle périodique ascenseur	145,42€			
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€	19 / 992	11,48€	(P): 0,00€ (O): 11,48€
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	160,95€	19 / 992	3,08€	(P): 0,00€ (O): 3,08€
Votre facture du 9 septembre 2023	27,13€			
Votre facture du 9 octobre 2023	37,13€			
Téléphone d'urgence ascenseurs novembre - décembre	19,36€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	77,33€			
Total 'Ascenseurs'	1042,99€		19,98€	(P): 0,00€ (O): 19,98€
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Utilisation salles de réunion	75,00€	19 / 992	1,44€	(P): 1,44€ (O): 0,00€
Location salle AG Facture Hors Contrat	75,00€			
Total 'Assemblées Générales'	75,00€		1,44€	(P): 1,44€ (O): 0,00€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance Incendie / Protection bâtiment	342,21€	19 / 992	6,55€	(P): 6,55€ (O): 0,00€
Assurance incendie ANNUELLE	342,21€			
Total 'Assurances'	342,21€		6,55€	(P): 6,55€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	348,06€	19 / 992	6,67€	(P): 6,67€ (O): 0,00€
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,71€			
Frais (OD)	0,11€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-6,43€			
Frais (OD)	0,96€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			



00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,32€			
Frais (OD)	0,05€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Total 'Banque'	348,06€		6,67€	(P): 6,67€ (O): 0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Extincteurs d'incendie	73,79€	19 / 992	1,41€	(P): 0,00€ (O): 1,41€
Extincteurs d'incendie 01-02-2023 - 31-01-2024	30,52€			
Extincteurs d'incendie 01-02-2024 - 31-01-2025	43,27€			
Alerte incendie et détection incendie	169,60€	19 / 992	3,25€	(P): 0,00€ (O): 3,25€
TEST ANNUEL EXUTOIRE	169,60€			
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	420,20€	19 / 992	8,05€	(P): 0,00€ (O): 8,05€
VERIFICATION LAMPES DE SECOURS + NETTOYAGE	420,20€			
Total 'Contrats d'entretien'	663,59€		12,71€	(P): 0,00€ (O): 12,71€
Rubrique 'Eau'				
Eau parties communes	134,57€	19 / 992	2,58€	(P): 0,00€ (O): 2,58€
Eau parties communes septembre	33,64€			
Eau parties communes décembre	33,64€			
Eau parties communes régul	33,65€			
Eau parties communes juin	33,64€			
Total 'Eau'	134,57€		2,58€	(P): 0,00€ (O): 2,58€
Rubrique 'Energie'				
Redevances électricité	53,34€	19 / 992	1,02€	(P): 0,00€ (O): 1,02€
Montant intermédiaire du 01/09/2023 au 30/09/2023 Total	114,00€			
Facturation du 08/07/2022 au 13/08/2023 régul	-477,65€			
Montant intermédiaire du 01/10/2023 au 31/10/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/11/2023 au 30/11/2023 Total	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/12/2023 au 31/12/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/01/2024 au 31/01/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/02/2024 au 29/02/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/03/2024 au 31/03/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/04/2024 au 30/04/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/05/2024 au 31/05/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/06/2024 au 30/06/2024	94,00€			



Montant intermédiaire du 01/07/2024 au 31/07/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/08/2024 au 31/08/2024	94,00€			
Facturation du 14/08/2023 au 03/07/2024 régul	-617,01€			
Total 'Energie'	53,34€		1,02€	(P): 0,00€ (O): 1,02€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'				
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	-24,00€	19 / 992	-0,46€	(P): -0,46€ (O): 0,00€
2 clés de la porte d'entrée	-24,00€			
Total 'Entretien Bâtiment'	-24,00€		-0,46€	(P): -0,46€ (O): 0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'				
Travaux de serrurerie	311,75€	19 / 992	5,97€	(P): 5,97€ (O): 0,00€
Suite porte d'entrée bloquée	311,75€			
Total 'Entretien menuiserie'	311,75€		5,97€	(P): 5,97€ (O): 0,00€
Rubrique 'Jardins'				
Entretien jardins selon contrat	1367,78€	19 / 992	26,20€	(P): 0,00€ (O): 26,20€
Tonte avec évacuation	127,05€			
Tonte avec évacuation	127,05€			
Solde tonte 2023 (passage avant renon)	478,43€			
Tonte avec évacuation	635,25€			
Total 'Jardins'	1367,78€		26,20€	(P): 0,00€ (O): 26,20€
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat	1425,29€	19 / 992	27,30€	(P): 0,00€ (O): 27,30€
Nettoyage période : aout 2023	119,67€			
Nettoyage période : novembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : décembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : Janvier 2024	131,64€			
Nettoyage Février 2024	131,64€			
Nettoyage Mars 2024	131,64€			
Nettoyage Avril 2024	131,64€			
Nettoyage Mai 2024	131,64€			
Nettoyage Juin 2024	131,64€			
Nettoyage Juillet 2024	138,22€			
Nettoyage Août 2024	138,22€			
Nettoyage vitres	78,65€	19 / 992	1,51€	(P): 0,00€ (O): 1,51€
Lavage des vitres communes	78,65€			
Total 'Nettoyage'	1503,94€		28,81€	(P): 0,00€ (O): 28,81€
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	1500,00€	19 / 992	28,73€	(P): 14,36€ (O): 14,36€
Honoraires septembre 2023	125,00€			
Honoraires octobre 2023	125,00€			



Honoraires novembre 2023	125,00€			
Honoraires décembre 2023	125,00€			
Honoraires janvier 2024	125,00€			
Honoraires février 2024	125,00€			
Honoraires mars 2024	125,00€			
Honoraires avril 2024	125,00€			
Honoraires mai 2024	125,00€			
Honoraires juin 2024	125,00€			
Honoraires juillet 2024	125,00€			
Honoraires août 2024	125,00€			
Timbres	30,75€	19 / 992	0,59€	(P): 0,59€ (O): 0,00€
Frais timbres Facture Hors Contrat	30,75€			
Total 'Syndic'	1530,75€		29,32€	(P): 14,96€ (O): 14,36€
Rubrique 'lutte contre les nuisibles'				
lutte contre les nuisibles	70,00€	19 / 992	1,34€	(P): 1,34€ (O): 0,00€
Neutralisation nids de guêpes - 02/09/2023	70,00€			
Total 'lutte contre les nuisibles'	70,00€		1,34€	(P): 1,34€ (O): 0,00€
Totaux	7419,98€		142,11€	(P): 36,47€ (O): 105,64€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	7419,98€
Votre quote-part dans ce décompte	142,11€
Fonds de réserve général	6,84€
Total dû	148,95€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	36,47€
Part occupant	105,64€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.



Lot : Park. ext. 04 Période : 01-09-2023-31-08-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	282,86€	8 / 992	2,28€	(P): 0,00€ (O): 2,28€
Contrôle périodique ascenseur	137,44€			
Contrôle périodique ascenseur	145,42€			
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€	8 / 992	4,83€	(P): 0,00€ (O): 4,83€
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	160,95€	8 / 992	1,30€	(P): 0,00€ (O): 1,30€
Votre facture du 9 septembre 2023	27,13€			
Votre facture du 9 octobre 2023	37,13€			
Téléphone d'urgence ascenseurs novembre - décembre	19,36€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	77,33€			
Total 'Ascenseurs'	1042,99€		8,41€	(P): 0,00€ (O): 8,41€
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Utilisation salles de réunion	75,00€	8 / 992	0,61€	(P): 0,61€ (O): 0,00€
Location salle AG Facture Hors Contrat	75,00€			
Total 'Assemblées Générales'	75,00€		0,61€	(P): 0,61€ (O): 0,00€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance Incendie / Protection bâtiment	342,21€	8 / 992	2,76€	(P): 2,76€ (O): 0,00€
Assurance incendie ANNUELLE	342,21€			
Total 'Assurances'	342,21€		2,76€	(P): 2,76€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	348,06€	8 / 992	2,80€	(P): 2,80€ (O): 0,00€
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,71€			
Frais (OD)	0,11€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-6,43€			
Frais (OD)	0,96€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			



00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,32€			
Frais (OD)	0,05€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Total 'Banque'	348,06€		2,80€	(P): 2,80€ (O): 0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Extincteurs d'incendie	73,79€	8 / 992	0,60€	(P): 0,00€ (O): 0,60€
Extincteurs d'incendie 01-02-2023 - 31-01-2024	30,52€			
Extincteurs d'incendie 01-02-2024 - 31-01-2025	43,27€			
Alerte incendie et détection incendie	169,60€	8 / 992	1,37€	(P): 0,00€ (O): 1,37€
TEST ANNUEL EXUTOIRE	169,60€			
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	420,20€	8 / 992	3,39€	(P): 0,00€ (O): 3,39€
VERIFICATION LAMPES DE SECOURS + NETTOYAGE	420,20€			
Total 'Contrats d'entretien'	663,59€		5,36€	(P): 0,00€ (O): 5,36€
Rubrique 'Eau'				
Eau parties communes	134,57€	8 / 992	1,08€	(P): 0,00€ (O): 1,08€
Eau parties communes septembre	33,64€			
Eau parties communes décembre	33,64€			
Eau parties communes régul	33,65€			
Eau parties communes juin	33,64€			
Total 'Eau'	134,57€		1,08€	(P): 0,00€ (O): 1,08€
Rubrique 'Energie'				
Redevances électricité	53,34€	8 / 992	0,43€	(P): 0,00€ (O): 0,43€
Montant intermédiaire du 01/09/2023 au 30/09/2023 Total	114,00€			
Facturation du 08/07/2022 au 13/08/2023 régul	-477,65€			
Montant intermédiaire du 01/10/2023 au 31/10/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/11/2023 au 30/11/2023 Total	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/12/2023 au 31/12/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/01/2024 au 31/01/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/02/2024 au 29/02/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/03/2024 au 31/03/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/04/2024 au 30/04/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/05/2024 au 31/05/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/06/2024 au 30/06/2024	94,00€			



Montant intermédiaire du 01/07/2024 au 31/07/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/08/2024 au 31/08/2024	94,00€			
Facturation du 14/08/2023 au 03/07/2024 régul	-617,01€			
Total 'Energie'	53,34€		0,43€	(P): 0,00€ (O): 0,43€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'				
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	-24,00€	8 / 992	-0,19€	(P): -0,19€ (O): 0,00€
2 clés de la porte d'entrée	-24,00€			
Total 'Entretien Bâtiment'	-24,00€		-0,19€	(P): -0,19€ (O): 0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'				
Travaux de serrurerie	311,75€	8 / 992	2,51€	(P): 2,51€ (O): 0,00€
Suite porte d'entrée bloquée	311,75€			
Total 'Entretien menuiserie'	311,75€		2,51€	(P): 2,51€ (O): 0,00€
Rubrique 'Jardins'				
Entretien jardins selon contrat	1367,78€	8 / 992	11,03€	(P): 0,00€ (O): 11,03€
Tonte avec évacuation	127,05€			
Tonte avec évacuation	127,05€			
Solde tonte 2023 (passage avant renon)	478,43€			
Tonte avec évacuation	635,25€			
Total 'Jardins'	1367,78€		11,03€	(P): 0,00€ (O): 11,03€
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat	1425,29€	8 / 992	11,50€	(P): 0,00€ (O): 11,50€
Nettoyage période : aout 2023	119,67€			
Nettoyage période : novembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : décembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : Janvier 2024	131,64€			
Nettoyage Février 2024	131,64€			
Nettoyage Mars 2024	131,64€			
Nettoyage Avril 2024	131,64€			
Nettoyage Mai 2024	131,64€			
Nettoyage Juin 2024	131,64€			
Nettoyage Juillet 2024	138,22€			
Nettoyage Août 2024	138,22€			
Nettoyage vitres	78,65€	8 / 992	0,63€	(P): 0,00€ (O): 0,63€
Lavage des vitres communes	78,65€			
Total 'Nettoyage'	1503,94€		12,13€	(P): 0,00€ (O): 12,13€
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	1500,00€	8 / 992	12,10€	(P): 6,05€ (O): 6,05€
Honoraires septembre 2023	125,00€			
Honoraires octobre 2023	125,00€			



Honoraires novembre 2023	125,00€			
Honoraires décembre 2023	125,00€			
Honoraires janvier 2024	125,00€			
Honoraires février 2024	125,00€			
Honoraires mars 2024	125,00€			
Honoraires avril 2024	125,00€			
Honoraires mai 2024	125,00€			
Honoraires juin 2024	125,00€			
Honoraires juillet 2024	125,00€			
Honoraires août 2024	125,00€			
Timbres	30,75€	8 / 992	0,25€	(P): 0,25€ (O): 0,00€
Frais timbres Facture Hors Contrat	30,75€			
Total 'Syndic'	1530,75€		12,35€	(P): 6,30€ (O): 6,05€
Rubrique 'lutte contre les nuisibles'				
lutte contre les nuisibles	70,00€	8 / 992	0,57€	(P): 0,57€ (O): 0,00€
Neutralisation nids de guêpes - 02/09/2023	70,00€			
Total 'lutte contre les nuisibles'	70,00€		0,57€	(P): 0,57€ (O): 0,00€
Totaux	7419,98€		59,84€	(P): 15,35€ (O): 44,49€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	7419,98€
Votre quote-part dans ce décompte	59,84€
Fonds de réserve général	2,88€
Total dû	62,72€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	15,35€
Part occupant	44,49€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.



Lot : Park. ext. 06 Période : 01-09-2023-31-08-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	282,86€	10 / 992	2,85€	(P): 0,00€ (O): 2,85€
Contrôle périodique ascenseur	137,44€			
Contrôle périodique ascenseur	145,42€			
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€	10 / 992	6,04€	(P): 0,00€ (O): 6,04€
Contrat d'entretien ascenseurs	599,18€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	160,95€	10 / 992	1,62€	(P): 0,00€ (O): 1,62€
Votre facture du 9 septembre 2023	27,13€			
Votre facture du 9 octobre 2023	37,13€			
Téléphone d'urgence ascenseurs novembre - décembre	19,36€			
Téléphone d'urgence ascenseurs	77,33€			
Total 'Ascenseurs'	1042,99€		10,51€	(P): 0,00€ (O): 10,51€
Rubrique 'Assemblées Générales'				
Utilisation salles de réunion	75,00€	10 / 992	0,76€	(P): 0,76€ (O): 0,00€
Location salle AG Facture Hors Contrat	75,00€			
Total 'Assemblées Générales'	75,00€		0,76€	(P): 0,76€ (O): 0,00€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance Incendie / Protection bâtiment	342,21€	10 / 992	3,45€	(P): 3,45€ (O): 0,00€
Assurance incendie ANNUELLE	342,21€			
Total 'Assurances'	342,21€		3,45€	(P): 3,45€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	348,06€	10 / 992	3,51€	(P): 3,51€ (O): 0,00€
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,71€			
Frais (OD)	0,11€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-6,43€			
Frais (OD)	0,96€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			



00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Interêts (OD)	-0,32€			
Frais (OD)	0,05€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Frais (OD)	250,00€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
00000000 (OD)	4,84€			
Frais (OD)	3,86€			
Total 'Banque'	348,06€		3,51€	(P): 3,51€ (O): 0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'				
Extincteurs d'incendie	73,79€	10 / 992	0,74€	(P): 0,00€ (O): 0,74€
Extincteurs d'incendie 01-02-2023 - 31-01-2024	30,52€			
Extincteurs d'incendie 01-02-2024 - 31-01-2025	43,27€			
Alerte incendie et détection incendie	169,60€	10 / 992	1,71€	(P): 0,00€ (O): 1,71€
TEST ANNUEL EXUTOIRE	169,60€			
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	420,20€	10 / 992	4,24€	(P): 0,00€ (O): 4,24€
VERIFICATION LAMPES DE SECOURS + NETTOYAGE	420,20€			
Total 'Contrats d'entretien'	663,59€		6,69€	(P): 0,00€ (O): 6,69€
Rubrique 'Eau'				
Eau parties communes	134,57€	10 / 992	1,36€	(P): 0,00€ (O): 1,36€
Eau parties communes septembre	33,64€			
Eau parties communes décembre	33,64€			
Eau parties communes régul	33,65€			
Eau parties communes juin	33,64€			
Total 'Eau'	134,57€		1,36€	(P): 0,00€ (O): 1,36€
Rubrique 'Energie'				
Redevances électricité	53,34€	10 / 992	0,54€	(P): 0,00€ (O): 0,54€
Montant intermédiaire du 01/09/2023 au 30/09/2023 Total	114,00€			
Facturation du 08/07/2022 au 13/08/2023 régul	-477,65€			
Montant intermédiaire du 01/10/2023 au 31/10/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/11/2023 au 30/11/2023 Total	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/12/2023 au 31/12/2023	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/01/2024 au 31/01/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/02/2024 au 29/02/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/03/2024 au 31/03/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/04/2024 au 30/04/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/05/2024 au 31/05/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/06/2024 au 30/06/2024	94,00€			



Montant intermédiaire du 01/07/2024 au 31/07/2024	94,00€			
Montant intermédiaire du 01/08/2024 au 31/08/2024	94,00€			
Facturation du 14/08/2023 au 03/07/2024 régul	-617,01€			
Total 'Energie'	53,34€		0,54€	(P): 0,00€ (O): 0,54€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'				
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	-24,00€	10 / 992	-0,24€	(P): -0,24€ (O): 0,00€
2 clés de la porte d'entrée	-24,00€			
Total 'Entretien Bâtiment'	-24,00€		-0,24€	(P): -0,24€ (O): 0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'				
Travaux de serrurerie	311,75€	10 / 992	3,14€	(P): 3,14€ (O): 0,00€
Suite porte d'entrée bloquée	311,75€			
Total 'Entretien menuiserie'	311,75€		3,14€	(P): 3,14€ (O): 0,00€
Rubrique 'Jardins'				
Entretien jardins selon contrat	1367,78€	10 / 992	13,79€	(P): 0,00€ (O): 13,79€
Tonte avec évacuation	127,05€			
Tonte avec évacuation	127,05€			
Solde tonte 2023 (passage avant renon)	478,43€			
Tonte avec évacuation	635,25€			
Total 'Jardins'	1367,78€		13,79€	(P): 0,00€ (O): 13,79€
Rubrique 'Nettoyage'				
Nettoyage bâtiment selon contrat	1425,29€	10 / 992	14,37€	(P): 0,00€ (O): 14,37€
Nettoyage période : aout 2023	119,67€			
Nettoyage période : novembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : décembre 2023	119,67€			
Nettoyage période : Janvier 2024	131,64€			
Nettoyage Février 2024	131,64€			
Nettoyage Mars 2024	131,64€			
Nettoyage Avril 2024	131,64€			
Nettoyage Mai 2024	131,64€			
Nettoyage Juin 2024	131,64€			
Nettoyage Juillet 2024	138,22€			
Nettoyage Août 2024	138,22€			
Nettoyage vitres	78,65€	10 / 992	0,79€	(P): 0,00€ (O): 0,79€
Lavage des vitres communes	78,65€			
Total 'Nettoyage'	1503,94€		15,16€	(P): 0,00€ (O): 15,16€
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	1500,00€	10 / 992	15,12€	(P): 7,56€ (O): 7,56€
Honoraires septembre 2023	125,00€			
Honoraires octobre 2023	125,00€			



Honoraires novembre 2023	125,00€			
Honoraires décembre 2023	125,00€			
Honoraires janvier 2024	125,00€			
Honoraires février 2024	125,00€			
Honoraires mars 2024	125,00€			
Honoraires avril 2024	125,00€			
Honoraires mai 2024	125,00€			
Honoraires juin 2024	125,00€			
Honoraires juillet 2024	125,00€			
Honoraires août 2024	125,00€			
Timbres	30,75€	10 / 992	0,31€	(P): 0,31€ (O): 0,00€
Frais timbres Facture Hors Contrat	30,75€			
Total 'Syndic'	1530,75€		15,43€	(P): 7,87€ (O): 7,56€
Rubrique 'lutte contre les nuisibles'				
lutte contre les nuisibles	70,00€	10 / 992	0,71€	(P): 0,71€ (O): 0,00€
Neutralisation nids de guêpes - 02/09/2023	70,00€			
Total 'lutte contre les nuisibles'	70,00€		0,71€	(P): 0,71€ (O): 0,00€
Totaux	7419,98€		74,81€	(P): 19,20€ (O): 55,61€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	7419,98€
Votre quote-part dans ce décompte	74,81€
Fonds de réserve général	3,60€
Total dû	78,41€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	19,20€
Part occupant	55,61€

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.



Décompte occupant pour le lot : Appart 2 Période : 01-09-2023-31-08-2024	
Charge	Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'	
Contrôle ascenseurs	60,45€
Contrat d'entretien ascenseurs	128,05€
Téléphone d'urgence ascenseurs	34,40€
Total rubrique 'Ascenseurs'	222,90€
Rubrique 'Assemblées Générales'	
Utilisation salles de réunion	
Total rubrique 'Assemblées Générales'	0,00€
Rubrique 'Assurances'	
Assurance Incendie / Protection bâtiment	
Total rubrique 'Assurances'	0,00€
Rubrique 'Banque'	
Frais bancaires et charges des dettes	
Total rubrique 'Banque'	0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'	
Extincteurs d'incendie	15,77€
Alerte incendie et détection incendie	36,25€
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	89,80€
Total rubrique 'Contrats d'entretien'	141,82€
Rubrique 'Eau'	
Eau parties communes	28,76€
Total rubrique 'Eau'	28,76€
Rubrique 'Energie'	
Redevances électricité	11,40€
Total rubrique 'Energie'	11,40€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'	
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	
Total rubrique 'Entretien Bâtiment'	0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'	
Travaux de serrurerie	
Total rubrique 'Entretien menuiserie'	0,00€
Rubrique 'Jardins'	
Entretien jardins selon contrat	292,31€
Total rubrique 'Jardins'	292,31€
Rubrique 'Nettoyage'	
Nettoyage bâtiment selon contrat	304,60€
Nettoyage vitres	16,81€



Total rubrique 'Nettoyage'	321,41€
Rubrique 'Syndic'	
Honoraires syndics	160,28€
Timbres	
Total rubrique 'Syndic'	160,28€
Rubrique 'lutte contre les nuisibles'	
lutte contre les nuisibles	
Total rubrique 'lutte contre les nuisibles'	0,00€
Totaux	1178,87€



Décompte occupant pour le lot : Cave 03	
Période : 01-09-2023-31-08-2024	
Charge	Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'	
Contrôle ascenseurs	5,42€
Contrat d'entretien ascenseurs	11,48€
Téléphone d'urgence ascenseurs	3,08€
Total rubrique 'Ascenseurs'	19,98€
Rubrique 'Assemblées Générales'	
Utilisation salles de réunion	
Total rubrique 'Assemblées Générales'	0,00€
Rubrique 'Assurances'	
Assurance Incendie / Protection bâtiment	
Total rubrique 'Assurances'	0,00€
Rubrique 'Banque'	
Frais bancaires et charges des dettes	
Total rubrique 'Banque'	0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'	
Extincteurs d'incendie	1,41€
Alerte incendie et détection incendie	3,25€
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	8,05€
Total rubrique 'Contrats d'entretien'	12,71€
Rubrique 'Eau'	
Eau parties communes	2,58€
Total rubrique 'Eau'	2,58€
Rubrique 'Energie'	
Redevances électricité	1,02€
Total rubrique 'Energie'	1,02€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'	
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	
Total rubrique 'Entretien Bâtiment'	0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'	
Travaux de serrurerie	
Total rubrique 'Entretien menuiserie'	0,00€
Rubrique 'Jardins'	
Entretien jardins selon contrat	26,20€
Total rubrique 'Jardins'	26,20€
Rubrique 'Nettoyage'	
Nettoyage bâtiment selon contrat	27,30€
Nettoyage vitres	1,51€



Total rubrique 'Nettoyage'	28,81€
Rubrique 'Syndic'	
Honoraires syndics	14,36€
Timbres	
Total rubrique 'Syndic'	14,36€
Rubrique 'lutte contre les nuisibles'	
lutte contre les nuisibles	
Total rubrique 'lutte contre les nuisibles'	0,00€
Totaux	105,64€



Décompte occupant pour le lot : Cave 04	
Période : 01-09-2023-31-08-2024	
Charge	Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'	
Contrôle ascenseurs	5,42€
Contrat d'entretien ascenseurs	11,48€
Téléphone d'urgence ascenseurs	3,08€
Total rubrique 'Ascenseurs'	19,98€
Rubrique 'Assemblées Générales'	
Utilisation salles de réunion	
Total rubrique 'Assemblées Générales'	0,00€
Rubrique 'Assurances'	
Assurance Incendie / Protection bâtiment	
Total rubrique 'Assurances'	0,00€
Rubrique 'Banque'	
Frais bancaires et charges des dettes	
Total rubrique 'Banque'	0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'	
Extincteurs d'incendie	1,41€
Alerte incendie et détection incendie	3,25€
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	8,05€
Total rubrique 'Contrats d'entretien'	12,71€
Rubrique 'Eau'	
Eau parties communes	2,58€
Total rubrique 'Eau'	2,58€
Rubrique 'Energie'	
Redevances électricité	1,02€
Total rubrique 'Energie'	1,02€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'	
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	
Total rubrique 'Entretien Bâtiment'	0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'	
Travaux de serrurerie	
Total rubrique 'Entretien menuiserie'	0,00€
Rubrique 'Jardins'	
Entretien jardins selon contrat	26,20€
Total rubrique 'Jardins'	26,20€
Rubrique 'Nettoyage'	
Nettoyage bâtiment selon contrat	27,30€
Nettoyage vitres	1,51€



Total rubrique 'Nettoyage'	28,81€
Rubrique 'Syndic'	
Honoraires syndics	14,36€
Timbres	
Total rubrique 'Syndic'	14,36€
Rubrique 'lutte contre les nuisibles'	
lutte contre les nuisibles	
Total rubrique 'lutte contre les nuisibles'	0,00€
Totaux	105,64€



Décompte occupant pour le lot : Park. ext. 04	
Période : 01-09-2023-31-08-2024	
Charge	Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'	
Contrôle ascenseurs	2,28€
Contrat d'entretien ascenseurs	4,83€
Téléphone d'urgence ascenseurs	1,30€
Total rubrique 'Ascenseurs'	8,41€
Rubrique 'Assemblées Générales'	
Utilisation salles de réunion	
Total rubrique 'Assemblées Générales'	0,00€
Rubrique 'Assurances'	
Assurance Incendie / Protection bâtiment	
Total rubrique 'Assurances'	0,00€
Rubrique 'Banque'	
Frais bancaires et charges des dettes	
Total rubrique 'Banque'	0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'	
Extincteurs d'incendie	0,60€
Alerte incendie et détection incendie	1,37€
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	3,39€
Total rubrique 'Contrats d'entretien'	5,36€
Rubrique 'Eau'	
Eau parties communes	1,08€
Total rubrique 'Eau'	1,08€
Rubrique 'Energie'	
Redevances électricité	0,43€
Total rubrique 'Energie'	0,43€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'	
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	
Total rubrique 'Entretien Bâtiment'	0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'	
Travaux de serrurerie	
Total rubrique 'Entretien menuiserie'	0,00€
Rubrique 'Jardins'	
Entretien jardins selon contrat	11,03€
Total rubrique 'Jardins'	11,03€
Rubrique 'Nettoyage'	
Nettoyage bâtiment selon contrat	11,50€
Nettoyage vitres	0,63€



Total rubrique 'Nettoyage'	12,13€
Rubrique 'Syndic'	
Honoraires syndics	6,05€
Timbres	
Total rubrique 'Syndic'	6,05€
Rubrique 'lutte contre les nuisibles'	
lutte contre les nuisibles	
Total rubrique 'lutte contre les nuisibles'	0,00€
Totaux	44,49€



Décompte occupant pour le lot : Park. ext. 06	
Période : 01-09-2023-31-08-2024	
Charge	Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'	
Contrôle ascenseurs	2,85€
Contrat d'entretien ascenseurs	6,04€
Téléphone d'urgence ascenseurs	1,62€
Total rubrique 'Ascenseurs'	10,51€
Rubrique 'Assemblées Générales'	
Utilisation salles de réunion	
Total rubrique 'Assemblées Générales'	0,00€
Rubrique 'Assurances'	
Assurance Incendie / Protection bâtiment	
Total rubrique 'Assurances'	0,00€
Rubrique 'Banque'	
Frais bancaires et charges des dettes	
Total rubrique 'Banque'	0,00€
Rubrique 'Contrats d'entretien'	
Extincteurs d'incendie	0,74€
Alerte incendie et détection incendie	1,71€
Signalisation de sécurité/éclairage de secours	4,24€
Total rubrique 'Contrats d'entretien'	6,69€
Rubrique 'Eau'	
Eau parties communes	1,36€
Total rubrique 'Eau'	1,36€
Rubrique 'Energie'	
Redevances électricité	0,54€
Total rubrique 'Energie'	0,54€
Rubrique 'Entretien Bâtiment'	
Entretien bâtiment : Lampes, ampoules et petites fournitures	
Total rubrique 'Entretien Bâtiment'	0,00€
Rubrique 'Entretien menuiserie'	
Travaux de serrurerie	
Total rubrique 'Entretien menuiserie'	0,00€
Rubrique 'Jardins'	
Entretien jardins selon contrat	13,79€
Total rubrique 'Jardins'	13,79€
Rubrique 'Nettoyage'	
Nettoyage bâtiment selon contrat	14,37€
Nettoyage vitres	0,79€



Total rubrique 'Nettoyage'	15,16€
Rubrique 'Syndic'	
Honoraires syndics	7,56€
Timbres	
Total rubrique 'Syndic'	7,56€
Rubrique 'lutte contre les nuisibles'	
lutte contre les nuisibles	
Total rubrique 'lutte contre les nuisibles'	0,00€
Totaux	55,61€

LE PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA RESIDENCE « Petit Parc »
LE 13 OCTOBRE 2022 A 18h30
BUREAU LABEL5 IMMO

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 11.10.2021 a été adressé à tous les copropriétaires.
Etant donné :

- Qu'il n'y a pas eu de recours introduit devant le Juge de Paix compétent concernant les décisions prises lors de cette réunion ;
- Que le délai pour introduire un quelconque recours est prescrit ;
- Que le procès-verbal a été signé, sans remarque, par les participants de cette assemblée ;

Le procès-verbal de cette assemblée est considéré comme approuvé

Suivant les dispositions de la loi du 18 juin 2018 sur la copropriété, l'Assemblée Générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Le présent PV reprendra scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

1. Vérification des présences, procurations

Description

Art 577-6 §5 du cc : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quote-part de copropriété dont ils sont titulaires.

Art 577-6 §7 du cc : La procuration désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

« Le syndic indique qu'il résulte de la prise de présence que 5 propriétaires sur 5 sont présents ou représentés, représentant 992 voix /992 »

 1

2. Constitution du bureau de l'assemblée générale, élection du président de séance, du secrétaire et des assesseurs

2.1 Désignation du président

- Description : Désignation du président de l'assemblée
- Décision : « L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire." L'assemblée désigne Mme Capelle en qualité de président(e). Celui-ci déclare la séance ouverte. »
- Résultat du vote : 992 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

2.2 Désignation de scrutateur

- Description : Le (la) président(e) rappelle qu'il convient également de procéder à la désignation d'un scrutateur. La candidature de _____ est soumise à l'assemblée.
- Décision : « L'assemblée désigne _____ en qualité de scrutateur »
- Résultat du vote : 929 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

2.3 Désignation du secrétariat

- Description : L'article 577-6 § 10 stipule que "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."
- Décision : Cette proposition est acceptée à l'unanimité et désigne le syndic en tant que secrétaire.
- ✓ La séance est ouverte à 18h30 sous la présidence de _____, assisté des membres du conseil de copropriété qui forment le bureau de l'assemblée, et du syndic.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

3 Passage en revue des différents fournisseurs – VOTE à la majorité simple

Description : Nous avons pour habitude de vous faire bénéficier de nos prix de masse via des contrats cadre et de remettre en concurrence en fin de contrat.

ART 577-8 §4 14° le syndic doit soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

Actuellement, la copropriété fait appel aux fournisseurs suivants :

- **ANSUL** pour le contrat d'entretien des extincteurs ainsi que pour la vérification des éclairages de secours ;
- **HDI** pour l'assurance incendie ;
- **ENGIE ELECTRABEL** pour l'électricité des parties communes ;
- **ECOLIFT** pour l'entretien de l'ascenseur
- **PROXIMUS** pour le téléphone d'urgence de l'ascenseur ;
- **BTV** pour le contrôle de l'ascenseur ;
- **Au plus Net** pour le nettoyage des parties communes ;
- **SWDE** pour l'eau des parties communes ;
- **BRANCHES ET MOI** : entretien des jardins ;(avis de passage + tarification pour 2022)
- **BELFIUS** comme organisme bancaire ;



9 2

Décision : Est-ce que l'AG accepte les fournisseurs proposés ?

OUI	992 Q
NON	
ABSTENTION	

- 4 Fixation du montant permettant au syndic de ne pas devoir mettre en concurrence 3 fournisseurs lors de travaux ordinaires – Proposition 1.500€ – VOTE (Majorité Absolue)

Vote : Est-ce l'AG accepte le montant de 1.000 € proposé par le syndic ?

OUI	992 Q
NON	
ABSTENTION	

5 Comptes

a) Lecture du rapport du commissaire aux comptes 2021-2022.

- Description : _____ a eu accès aux documents comptables pour réaliser la mission qui lui avait été confiée. Il a eu accès à l'ensemble des documents. Les questions posées ont reçu réponses. Bilan, décomptes et compte de résultat ont pu être réalisés et transmis.
L'ensemble des documents est également à la disposition de tous sur le portail de la copropriété. Mr _____ n'a pas fait de remarques dans son rapport.

b) Approbation des comptes de l'exercice écoulé 2021-2022

- Description : Art 577-8 § 4 17° le syndic a l'obligation de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.
- Décision : L'assemblée a pris des états comptables joints à la convocation et des observations du vérificateur aux comptes, approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2021-2022 en ce qui concerne les charges courantes.
- Décision : Est-ce que l'AG accepte cette proposition ?
- Résultat du vote :

OUI	992 Q
NON	
ABSTENTION	

c) Budget prévisionnel de l'exercice en cours

- Description : Le budget proposé s'élève à 8.500 € comme l'an passé. Nous attirons votre attention sur le fait que les provisions de charges sont à payer chaque mois sur le compte de la copropriété et sans invitation de paiement de la part du syndic. Afin d'éviter des retards de paiement et par conséquent des frais supplémentaires, il est conseillé d'effectuer un ordre permanent auprès de votre organisme bancaire.
- Décision : « L'assemblée décide de porter à 8.500 € le montant du budget prévisionnel. »
- Résultat du vote :

OUI	992 Q
NON	X
ABSTENTION	

d) Alimentation du fonds de réserve

- Description : Alimentation du fonds de réserve (5% du budget prévisionnel) – (Majorité de 4/5 des voix en cas de montant inférieur ou supérieur)

ART 577-5 § 3 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 des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

- Décision : L'AG décide d'alimenter le fonds de réserve de 360 € ?
- Résultat du vote : « L'assemblée décide de porter à 360€ le montant du fonds de réserve ?.

OUI	992 Q
NON	X
ABSTENTION	

8 Rapport et décharge du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2021-2022

- Description : L'AG entend le rapport et donne décharge de sa mission pour le conseil de copropriété et pour le vérificateur aux comptes pour l'exercice 2021-2022
- Décision : Est-ce que l'AG donne décharge de la mission du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2021-2022
- Résultat du vote :

OUI	992 Q
NON	X
ABSTENTION	

9 Élection du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2022-2023

- Description : Art. 577-8/1. § 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

- Décision :

sont vérificateur aux comptes. Ils renouvellent leur candidature pour ce poste.

- Décision :

Est-ce que l'AG accepte les candidatures de Mr Simon pour être vérificateur aux comptes ?	
Résultat du vote : 992 pour, 0 voix contre,	

10 Décharge de la mission du syndic et renouvellement de son mandat – VOTE à la majorité simple

- Décision : Est-ce que l'AG accorde décharge au syndic pour sa mission effectuée en 2021-2022
- Est-ce que l'AG accepte de renouveler le mandat du syndic jusqu'à la prochaine AGO ?
- Résultat du vote :

OUI	992 Q
NON	
ABSTENTION	

Personne désignée pour la signature du contrat du syndic : *Marie Capelle*

11 Divers :

- La prochaine AGO est fixée au 12/10/2023 à 18h30
- Vaillant -> 2 proprios
- Carte Sim ascenseur
- Griffes ascenseur : quand il y a un déménagement on doit le protéger mais on ne peut éviter la vie et donc l'usure dans une copropriété. Ils faut rester vigilants et respectueux.

Nos bureaux sont accessibles du lundi au vendredi de 9 h 00 à 17 h 00 (le mercredi et vendredi, nous travaillons à bureaux fermés).

Vous pouvez nous joindre par téléphone :

- La semaine au 081/444.112
- Les week-ends ou après les heures de bureau au 0470/22.30.59 (en cas d'urgence uniquement !)
- Nous profitons aussi de ce courrier pour vous rappeler les mesures de sécurité, à savoir que tous les appartements doivent être munis de détecteurs incendie (avec piles fonctionnelles) – 1 détecteur par 80 m². Il appartient aux propriétaires de veiller à ce que l'occupant n'enlève pas les piles de ces appareils et en assurent l'entretien.

*A titre informatif, nous développons de nouveaux services : VENTE – LOCATION – GESTION LOCATIVE
Mr Bonte, agent immobilier agréé IPI, est à votre disposition pour vous informer et vous guider dans
les étapes importantes de la mise en vente ou location de votre bien.*

En effet, ayant une parfaite connaissance de votre bien et de votre copropriété, nous pouvons nous positionner comme les meilleurs défenseurs de vos intérêts, en pratiquant en outre un système de commissionnement avantageux.

Si vous êtes également à la recherche d'un bien à vendre ou à louer, n'hésitez pas à nous contacter. De cette façon, nous pourrions vous aider à trouver le bien de vos rêves.

Pour rappel, toutes les informations relatives à votre copropriété sont mises sur le portail intranet ainsi que les divers documents. Si vous avez une question concernant votre copropriété, nous vous invitons à d'abord vous rendre sur le portail avant de nous envoyer un mail ou de nous appeler.

La séance se clôture à 20h



Pour le syndic Label 5 Immobilière

Laurence Goffin

IPI 512925

info@label5.be

081/444.112



Op.le I.



LE PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA RESIDENCE « Petit Parc »
LE 11 OCTOBRE 2023 A 18h00
AU BUREAU DE CHEZ LABEL5

Le procès-verbal de cette assemblée est considéré comme approuvé

Suivant les dispositions de la loi du 18 juin 2018 sur la copropriété, l'Assemblée Générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Le présent PV reprendra scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

1. Vérification des présences, procurations

Description :

Art 577-6 §5 du cc : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quote-part de copropriété dont ils sont titulaires.

Art 577-6 §7 du cc : La procuration désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

« Le syndic indique qu'il résulte de la prise de présence que 5 propriétaires sur 5 sont présents ou représentés, représentant 1000 voix/1 000 »

2. Constitution du bureau de l'assemblée générale, élection du président de séance, du secrétaire et des assesseurs

a) Désignation du président

Description : Désignation du président de l'assemblée. La candidature de N est soumise à l'assemblée.

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord que préside celle-ci ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

b) Désignation de scrutateur

Description : Le (la) président(e) rappelle qu'il convient également de procéder à la désignation d'un scrutateur. La candidature de. est soumise à l'assemblée.

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord l n que soit scrutateur ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

c) Désignation du secrétariat

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

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord que le syndic soit secrétaire ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

- ✓ La séance est ouverte 18, assisté des membres du conseil de copropriété qui forment le bureau de l'assemblée, et du syndic.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

3. Passage en revue des différents fournisseurs – vote à la majorité absolue

Description :

Assurance	HDI
Détection incendie	Ansul
Électricité	Engie
Ascenseur	Ecolift
Tel urgence ascenseur	Proximus
Jardin	Branche et moi
Nettoyage	Au plus Net
Contrôle de l'ascenseur	BTV

Il faut mettre la carte SIM pour l'ascenseur vu le placement de la fibre. Le syndic a dû mettre le renom au jardinier vu la mauvaise gestion.

Décision : Est-ce que l'AG continue avec ces fournisseurs et accepte les propositions ci-dessus ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	



4. Fixation du montant permettant au syndic de ne pas devoir mettre en concurrence 3 fournisseurs lors de travaux ordinaires – Proposition 1.000€ – VOTE (Majorité Absolue)

Décision : Est-ce l'AG accepte le montant de 1.000 € proposé par le syndic ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

5. Comptes de la copropriété

a) Lecture du rapport du commissaire aux comptes 2022-2023

Description : Nicolas et Ingrid ont eu accès aux documents comptables pour réaliser la mission qui lui avait été confiée. Il a eu accès à l'ensemble des documents. Les questions posées ont reçu réponses. Bilan, décomptes et compte de résultat ont pu être réalisés et transmis.

L'ensemble des documents est également à la disposition de tous sur le portail de la copropriété. ...a eu une remarque concernant les travaux de la toiture plate qui ont été imputés sur tout le monde alors que ça devait être seulement sur le bloc A. Cela sera modifié dans ces prochains jours.

L'AG demande à ce que cette facture soit mise sur le compte courant et non le fonds de réserve.

b) Approbation des comptes de l'exercice écoulé 2022-2023 – vote à la majorité absolue

Description : Art 577-8 § 4 17° le syndic a l'obligation de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

Décision : L'assemblée a pris des états comptables joints à la convocation et des observations du vérificateur aux comptes, approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2022-2023 en ce qui concerne les charges courantes.

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

c) Approbation du budget prévisionnel pour assurer les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement d'administration des parties communes et équipements communs (8500 euros) – VOTE à la majorité absolue

Description : Le budget proposé s'élève à 8500€. Nous attirons votre attention sur le fait que les provisions de charges sont à payer chaque mois sur le compte de la copropriété et sans invitation de paiement de la part du syndic. Afin d'éviter des retards de paiement et par conséquent des frais supplémentaires, il est conseillé d'effectuer un ordre permanent auprès de votre organisme bancaire.

Décision : L'AG décide de porter à 8500€ de budget ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	



d) Alimentation du fonds de réverse (5% du budget prévisionnel) – vote à la majorité absolue

Description : ART 577-5 § 3 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 des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Décision : L'AG décide d'alimenter le fonds de réserve de 360 € perçu mensuellement ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

6. Placement d'une carte SIM dans l'ascenseur – vote à 2/3

Décision : L'AG décide de?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

7. Entretien du jardin – présentation de devis – vote à la majorité absolue

Description :

Devis 1 : DMT ENTRETIEN : 1270,50€

Devis 2 : Theo Nicolas : 1097,50€

Devis 3 : Benjamin Jassogne : 1306,80€

Le choix se porte sur DMT Service pour un montant de 1270.50€ (mettre un papier chez Michel lors de chaque passage)

Décision : L'AG décide de choisir DMT ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

8. Adoption du règlement d'ordre intérieur – vote à la majorité absolue

Décision : report du point en Ag 2024

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

9. Rapport et décharge des vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2022-2023 – VOTE à la majorité absolue ;

Description : L'AG entend le rapport et donne décharge de sa mission pour le conseil de copropriété et pour le vérificateur aux comptes pour l'exercice 2022-2023



Décision : Est-ce que l'AG donne décharge de la mission du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2022-2023

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

10. Élection du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023-2024 - VOTE à la majorité absolue ;

Description : Art. 577-8/1. § 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

est candidat pour être le vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023-2024.

Décision : Est-ce que l'AG accepte ces candidats ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

11. Décharge de la mission du syndic et renouvellement de son mandat – VOTE à la majorité absolue

Décision : Est-ce que l'AG accorde décharge au syndic pour sa mission effectuée en 2022-2023 et renouvelle le mandat du syndic jusqu'à la prochaine AG ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

12. Divers :

a) Prochaine AG :

La prochaine AG est fixée au 9/10/2024 à 18h00.

Papier pour vérifier le passage du nettoyage

Les propriétaires discutent du problème des accès d'entrée. Il est proposé de faire des grandes marches Des devis devront être demandés sur base du plan proposé un architecte. Dossier suivi par I

La lampe de secours en panne entre le RDC et 1^{er} (voir avec JVD)

Nos bureaux sont accessibles du lundi au vendredi de 9 h 00 à 17 h 00 (le mercredi et vendredi, nous travaillons à bureaux fermés). Vous pouvez nous joindre par téléphone :

- La semaine au 081/444.112



- Les week-ends ou après les heures de bureau au 0470/22.30.59 (en cas d'urgence uniquement !)
- Nous profitons aussi de ce courrier pour vous rappeler les mesures de sécurité, à savoir que tous les appartements doivent être munis de détecteurs incendie (avec piles fonctionnelles) – 1 détecteur par 80 m². Il appartient aux propriétaires de veiller à ce que l'occupant n'enlève pas les piles de ces appareils et en assurent l'entretien.

Pour rappel, toutes les informations relatives à votre copropriété sont mises sur le portail intranet ainsi que les divers documents. Si vous avez une question concernant votre copropriété, nous vous invitons à d'abord vous rendre sur le portail avant de nous envoyer un mail ou de nous appeler.

La séance se clôture à .



Pour le syndic Label 5 Immobilière

Laurence Goffin

IPI - 512925

info@label5.be - 081/444.112



Procès-verbal de l'assemblée ordinaire des copropriétaires de la copropriété « Petit Parc » Le 09/10/2024 à 18h00. Au bureau Coprolink

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 11-10-2023 a été adressé à tous les copropriétaires.

Étant donné :

- Qu'il n'y a pas eu de recours introduit devant le Juge de Paix compétent concernant les décisions prises lors de cette réunion ;
- Que le délai pour introduire un quelconque recours est prescrit ;
- Que le procès-verbal a été signé, sans remarque, par les participants de cette assemblée ;

Le procès-verbal de cette dite assemblée est considéré comme approuvé

Le présent PV reprendra scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

1. Contrôle des présences, procurations et quorum ;

Description :

Art 3.87 §5 du cc : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Art 3.87 §7 du cc : La procuration désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

« Le syndic indique qu'il résulte de la prise de présence que 5 propriétaires sur 5 sont présents ou représentés, représentant ainsi 1000 voix/1 000 »

1. Constitution du bureau de l'assemblée générale, élection du président de séance, du secrétaire et des assesseurs

a) Désignation du président

Description : Suivant l'article 3.87 du code civil § 5, l'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

La candidature de _____ le, propriétaire, est donc soumise à l'assemblée.

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord avec cette proposition

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

b) Désignation du secrétariat

Description : L'article 3.87 § 10 du code civil stipule que le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. »

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord avec cette proposition

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

- ✓ La séance est ouverte à 18h08
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

2. Passage en revue des différents fournisseurs – vote à la majorité absolue

Description : Actuellement, votre copropriété fait appel aux fournisseurs suivants :

Assurance	HDI
Eau	Swde
Détection incendie	Ansul
Électricité	Engie
Ascenseur	Ecolift
Jardin	TreeMatGarden
Nettoyage	Au plus net
Contrôle de l'ascenseur	BTV

Les copropriétaires demandent juste à être prévenu lorsqu'un fournisseur se présente à la copropriété.

Décision : Est-ce que l'AG poursuit sa collaboration avec ces fournisseurs et accepte les propositions ci-dessus ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	



2

3. **Fixation du montant permettant au syndic de ne pas devoir mettre en concurrence 3 fournisseurs lors de travaux ordinaires – Proposition 1.500€ – vote à la majorité absolue**

Description : Suivant l'article 3.89 §5 11° du code civil le syndic se doit «de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré »;

La résolution adoptée ici à la majorité absolue stipule que le syndic devra obtenir plusieurs devis à partir de 1 500,00 EUR pour chaque contrat. Pour les montants inférieurs, un seul devis sera soumis, sauf indication contraire, auquel cas des frais devront s'appliquer suivant le contrat proposé par le syndic dans ces honoraires complémentaires.

Décision : Est-ce l'AG accepte le montant de 1.500 EUR proposé par le syndic ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

4. **Comptes de la copropriété**

a) **Lecture du rapport du commissaire aux comptes 2023-2024**

Description : L'..... ont eu accès aux documents comptables pour réaliser la mission qui lui avait été confiée. Il a eu accès à l'ensemble des documents. Les questions posées ont reçu réponses. Bilan, décomptes et compte de résultat ont pu être réalisés et transmis sur le portail web de la résidence via le lien <https://coprolink.be/showpage.cfm?name=syndic&idsite=73>.

b) **Approbation des comptes de l'exercice écoulé 2023-2024 – vote à la majorité absolue**

Description : Suivant l'article 3.89 § 5 15 ° du code civil le syndic a l'obligation « de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ».

La location de la salle est de 50€ et non 75€.

Décision : L'assemblée a pris connaissance des états comptables et des observations du vérificateur aux comptes Dès, les propriétaires présents ou représentés approuvent- ils les comptes présentés par le syndic pour de l'exercice 2023-2024 ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

c) **Approbation du budget prévisionnel pour assurer les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement d'administration des parties communes et équipements communs (8500 euros) – vote à la majorité absolue**

Description : Suivant l'article 3.89 § 5 16 ° du code civil le syndic a l'obligation « de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget



3

prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir » .

Le budget proposé à l'assemblée par le syndic s'élève à 8 500 EUR.

Nous attirons votre attention sur le fait que les provisions de charges sont à payer chaque mois sur le compte de la copropriété et sans invitation de paiement de la part du syndic. Le montant vous sera communiqué avec le présent PV après l'AG.

Afin d'éviter des retards de paiement et par conséquent des frais supplémentaires, il est conseillé d'effectuer un ordre permanent auprès de votre organisme bancaire jusqu'à nouvel avis.

Décision : L'AG décide d'accepter la proposition ci-dessus ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

d) Alimentation du fonds de reverse (5% du budget prévisionnel) – vote à la majorité absolue

Description : Suivant l'article 3.86 §3 du code civil « 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 de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire »

Décision : L'AG décide d'alimenter le fonds de réserve de 360 € perçu mensuellement ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

e) Désignation d'un avocat en cas de litige de la copropriété vis-à-vis d'un propriétaire en défaut de paiement – vote à la majorité absolue

Décision : L'AG décide de nommer le cabinet Ordalis ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

5. Présentation du projet des marches par Ingrid – Vote à la majorité des 4/5 ;

Description : Aux vues de la complexité du projet, il est décidé d'abandonner ce projet.

Décision : L'AG décide d'accepter la proposition ci-dessus ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	



4

6. Pose de graviers sur le parking – présentation du devis – vote à la majorité absolue ;

Description : L'entreprise en charge de l'entretien de vos espaces verts nous a informés qu'il serait nécessaire d'ajouter des graviers calcaires gris sur votre parking. Le syndic lui a donc demandé un devis à cet effet.

TreeMatGarden : 1078,48€ TVAC

Décision : L'AG décide d'accepter la proposition ci-dessus ?

OUI	
NON	1000
ABSTENTION	

7. Rapport et décharge du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023-2024 – vote à la majorité absolue

Description : L'AG entend le rapport et donne décharge de sa mission pour le vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023-2024

Décision : Est-ce que l'AG donne décharge de la mission du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023-2024 ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

8. Élection du commissaire aux comptes pour l'exercice 2024-2025 - VOTE à la majorité absolue ;

Description : Suivant l'article 3.91 du code civil « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. »

Madame Capelle et Monsieur Simon sont candidats pour être vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2024-2025.

Décision : Est-ce que l'AG accepte cette candidature ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	

9. Décharge de la mission du syndic et renouvellement de son mandat – vote à la majorité absolue

Décision : Est-ce que l'AG accorde décharge au syndic pour sa mission effectuée en 2023 et renouvelle le mandat du syndic jusqu'à la prochaine AG ?

OUI	1000
NON	
ABSTENTION	



5

10. Divers :

a) Prochaine AG :

La prochaine AGO est fixée au 08/10/2025 à 18h00

b) Le syndic devra demander un devis pour le printemps pour nettoyer les klinkers au Karcher avec fongicide .

L'Ag dispense le syndic de la relecture du pv

Nos bureaux sont accessibles du lundi au vendredi de 9 h 00 à 16 h 00 (le mercredi et vendredi, nous travaillons à bureaux fermés). Vous pouvez nous joindre par téléphone :

- La semaine au **081/444.112**
- Les week-ends ou après les heures de bureau au **0473/55.55.00 (en cas d'urgence uniquement !)**
- Nous profitons aussi de ce courrier pour vous rappeler les mesures de sécurité, à savoir que tous les appartements doivent être munis de détecteurs incendie (avec piles fonctionnelles) – 1 détecteur par 80 m². Il appartient aux propriétaires de veiller à ce que l'occupant n'enlève pas les piles de ces appareils et en assurent l'entretien.

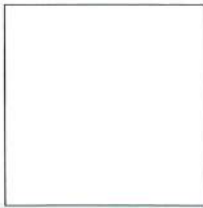
Pour rappel, toutes les informations relatives à votre copropriété sont mises sur le portail intranet ainsi que les divers documents. Si vous avez une question concernant votre copropriété, nous vous invitons à d'abord vous rendre sur le portail avant de nous envoyer un mail ou de nous appeler.

La séance se clôture à 18h53 .



Handwritten signatures of the board members and the syndic. The signatures are in black and blue ink. The signature of the syndic, Maureen Gerbeaux, is in blue ink and is located at the bottom left. The other signatures are in black ink and are located in the center and right of the page.

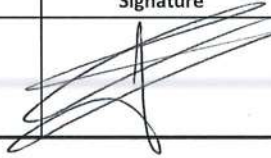



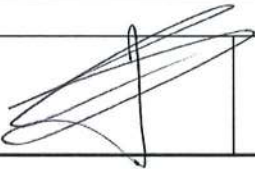
Pour le syndic Copro Link
Maureen Gerbeaux
Gestionnaire de Dossiers
info@coprolink.be - 081/444.112



ACP Petit Parc
Rue du Château des 4 Seigneurs 4
5020 FLAWINNE
0600.859.273

Feuille de présence

Assemblée générale du 09-10-2024

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
	191			1
ext. 03 (8)				
	188			2
07 (6), Park. ext. 02 (8)				
	165			3
xt. 01 (8)				
colas &	180			4
ext. 05 (8), Park. ext. 07 (8)				
1	268			5
Appart 2 (212), Cave 03 (19), Cave 04 (19), Park. ext. 04 (8), Park. ext. 06 (10)				

Les membres du bureau soussignés certifient exacte la présente feuille de présence faisant apparaître que sont présents ou représentés.

Nombre de propriétaires présents :

Nombre de propriétaires représentés :

Fait à **Au bureau Coprolink**, le **09-10-2024**



PROCURATION – ACP « Petit parc » – AG 09/10/2024

Je/nous soussigné(s)

donne/donnons par la présente tous pouvoirs à


ou à défaut à

à l'effet de :

- ☐ à assister à l'Assemblée Générale des copropriétaires
- ☐ me/nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
- ☐ prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
- ☐ signer tout document d'administration qui serait nécessaire
- ☐ substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion.

ATTENTION : Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos Instructions de vote ci-dessous et de cocher les cases ci-dessus.

Point n°	Instruction de vote

Fait à FLAMINNE, le 05/10/24 Signature : 

Extraits de la loi du 18 juin 2018 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 3.87 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Quenter?
Kardor Miller a. Lallo

7167
02/09/2014
acte de base

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
de la Résidence
« Résidence du Petit Parc »
ayant son siège à
5020 Namur, section de Flawinne, rue Château des Quatre Seigneurs, 4

STATUTS DE L'IMMEUBLE
Acte de base
Règlement de copropriété
Règlement d'ordre intérieur

N° 7167
Du 02/09/2014
ACTE DE BASE.
Dossier : 2014/0390

L'AN DEUX MIL QUATORZE,
Le deux septembre,

Devant nous, **François DEBOUCHE**, notaire associé de la société civile professionnelle ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée dénommée « François Debouche et Quentin Delwart – Notaires associés » ayant son siège social à 5500 Dinant, Avenue Cadoux 3,

A COMPARU :

La société privée à responsabilité limitée « **L & S IMMO** », ayant son siège social à 5101 Erpent (Namur), Allée des Mésanges numéro 6 boîte 3, Registre des Personnes Morales de Namur et taxe sur la valeur ajoutée numéro 0518.883.979, société constituée suivant acte reçu par le Notaire Damien Le Clercq à Namur le vingt février deux mil treize, publié par extraits aux annexes du Moniteur Belge du vingt-huit février deux mil treize sous le numéro 13301298.

Ici représentée conformément à ses statuts par ses deux gérants, à savoir :

1. Monsieur **SOULIER** Gwenaël Gilbert Marcelle Ghislaine, né à Dinant le deux octobre mil neuf cent septante-huit (numéro national : 78.10.02-159-34), domicilié à 4776 Pétange, Grand-Duché du Luxembourg, rue Michel Rodange 9 ;
2. Monsieur **LÉVA** François Marie Joseph, né à Namur le vingt-quatre mars mil neuf cent quatre-vingt-cinq (numéro national : 85.03.24-123-90), domicilié à 5101 Erpent (Namur), Allée des Mésanges numéro 6 boîte 3 ;

Tous deux nommés à cette fonction pour une durée indéterminée aux termes de l'assemblée générale qui s'est réunie immédiatement après l'acte constitutif prévanté, publié par extraits aux annexes du Moniteur Belge en même temps que ce dernier.

Premier
feuille
double

Ci-après dénommée « le comparant » ou « les comparants ».

Laquelle comparante, préalablement à l'établissement des statuts de l'immeuble situé à 5020 Namur, section de Flawinne, rue Château des Quatre Seigneurs, 4, objet des présentes et dénommé « Résidence du Petit Parc », nous expose ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

1.- La comparante, représentée comme dit ci-dessus, nous déclare être propriétaire du bien suivant :

Namur - septième division - Flawinne

Un immeuble à appartements multiples en cours de construction sur et avec terrain situé à front de la rue Château des Quatre Seigneurs, cadastré section A, numéro 204C pour une contenance de neuf ares nonante-deux centiares.

2.- La comparante, représentée comme dit ci-dessus, nous déclare que Monsieur Faïk YUKSEK à 5020 Malonne, chaussée de Charleroi, 801, a obtenu un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Namur le 23 août 2011, sous la référence FLA10646/629/2010.

A la demande pour l'obtention dudit permis d'urbanisme étaient notamment joints 13 plans dressés par Monsieur Anthony SEUTIN à 5020 Namur, avenue A. Van Gricken, 33. Ces plans prévoient la construction d'un immeuble comprenant au sous-sol, principalement des caves et sur les trois niveaux supérieurs, principalement cinq appartements. Lesdits plans laissent également apparaître 7 emplacements de parking à front de la rue Georges Emmanuel, séparés de la bâtisse par un jardin.

Une copie certifiée conforme de ce permis d'urbanisme et des 13 plans joints demeurera ci-annexée pour être enregistrés en même temps que les présentes. Toutefois, Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de procéder à sa transcription.

La comparante précise en outre que le cadastre a attribué au « plan de délimitation » du bien repris ci-avant l'identifiant suivant (base de données des plans) : 92043/10070.

A ce propos, la comparante confirme et certifie :

- que ledit plan est repris dans la base de données des plans ;
- que sa référence dans la base de données des plans est : 92043/10070 ;
- que ledit plan n'a pas été modifié depuis sa reprise dans ladite base de données ;
- par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire, Monsieur le Conservateur est prié de transcrire ledit plan à l'aide de ladite référence.

3.- La comparante Nous déclare que les constructions prévues audit permis d'urbanisme se terminent actuellement.

4.- La société comparante a l'intention de vendre le bien par lots distincts dénommés « caves », « appartements » et « emplacements de parking ». La comparante se déclare parfaitement informée par le Notaire soussigné quant à l'existence et à la portée de la loi Breyne, laquelle régit la vente sur plan.

5.- La comparante déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil. Le présent acte crée ainsi le statut juridique de l'immeuble dénommé « La Résidence du Petit Parc ».

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs (hors caves et emplacements de parking).

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes, un **tableau de quotités** établi sur base d'un rapport dressé par l'architecte Anthony SEUTIN, à Namur, rue Reine Astrid, 70. Ce tableau restera ci-annexé et sera transcrit au bureau des Hypothèques.

6.- Servitudes.

1.- La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaux-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2.- La comparante déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une quelconque servitude et déclare n'avoir jamais conféré de servitude. L'acte de propriété du comparant, savoir l'acte reçu par les notaires Damien LE CLERCQ et Stéphane WATILLON en date du 19 septembre 2013, ne relate l'existence d'aucune servitude.

Dispositions transitoires

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la

comparante qui en assurera la présidence;

2) le premier syndic est la sprl L&S IMMO, comparante ; elle est nommée jusqu'au jour de la première assemblée générale ;

3) les polices d'assurance souscrites ou à souscrire par la comparante seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

7.- Prescriptions urbanistiques.

La comparante déclare que :

- le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur et en « Classe C de 0 à 7 log/ha » au schéma de Structure adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal de la Ville de Namur.

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept autre que celui du 23 août 2011 précité.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. Description de l'ensemble immobilier

Namur - septième division - Flawinne

Un immeuble à appartements multiples en cours de construction sur et avec terrain situé à front de la rue Château des Quatre Seigneurs, cadastré section A, numéro 204C pour une contenance de neuf ares nonante-deux centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

La comparante est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de la société anonyme « TDLS » à Saint-Servais/Namur, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0.474.455.209, aux termes d'un acte reçu par les notaires Damien LE CLERCQ et Pierre HAMES en date du dix-neuf septembre deux mil treize, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le vingt du même mois sous la référence 45-T-20/09/2013-11391.

A l'origine, le bien prédécrit appartenait, à l'état de parcelle de terrain, aux époux Roger HAUTION-HORTENCIA Denise pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, aux termes d'un acte reçu par le notaire Georges Monjoie, à Namur, et le notaire Jacques Ravet, à Jemeppe-sur-Sambre, en date du vingt-huit janvier mil neuf cent septante-cinq, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le 29 janvier suivant, volume 8.129 numéro 3.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis JADOUL, à Namur, le 26 octobre 2005, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le 3 novembre suivant,

dépôt numéro 15.548, les époux HAUTION-HORTENCIA, précités, ont vendu le bien à Monsieur Faïk YUKSEK.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Pierre HAMES, à Namur, à l'intervention de Maître Louis JADOUL, à Namur, le huit septembre deux mille six, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le 19 septembre suivant, dépôt numéro 14.211, Monsieur Faïk YUKSEK, précité, a vendu le bien à la Société Anonyme TDLS, préqualifiée. Fonds sur lequel elle a fait ériger les constructions à ses frais.

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement", "cave", ou « emplacement de parking » ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/ millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

1. Généralités

Au vu des plans de permis numéros 05 et 06 reprenant l'implantation, ce bien comprend une zone destinée à la bâtisse, en teinte rouge, une zone d'emplacements de parking et une zone de cours et jardin.

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

La description des parties privatives est basée sur les copies conforme de plans de permis ci-annexés. Pour distinguer la gauche de la droite mais également l'arrière de l'avant, elle s'effectue vu depuis la rue Château des Quatre Seigneurs.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint. Toutefois, les parties privatives du sous-sol sont décrites en référence au plan « AS BUILT » de format A4 ci-annexé pour être enregistré mais non transcrit.

A.- AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

1. La cave sous le numéro 1 reprise audit plan A4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 19/1.000

2. La cave sous le numéro 2 reprise audit plan A4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 19/1.000

3. La cave sous le numéro 3 reprise audit plan A4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 19/1.000

4. La cave sous le numéro 4 reprise audit plan A4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 19/1.000

5. La cave sous le numéro 5 reprise audit plan A4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 6/1.000

6. La cave sous le numéro 6 reprise audit plan A4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 6/1.000

7. La cave sous le numéro 7 reprise audit plan A4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 6/1.000

8. La cave sous le numéro 8 reprise audit plan A4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 10/1.000

B. - AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

1. L'appartement dénommé « rez gauche », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

En son centre : un hall d'entrée faisant office de hall de jour et de nuit, une remise et un water-closet ;

A l'arrière : un séjour avec coin cuisine, une buanderie ;

A l'avant : deux chambres et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : cent-soixante-quatre/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 164/1.000

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse en terre plein reprise sous liseré rose au plan de format A4 ci-annexé et ce, aux conditions fixées par le présent acte.

2. L'appartement dénommé « rez droite », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

En son centre : un hall d'entrée faisant office de hall de jour et de nuit, une remise et un water-closet ;

A l'arrière : un séjour avec coin cuisine, une buanderie ;

A l'avant : deux chambres et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : cent-soixante-quatre / millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 164/1.000

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse en terre plein reprise sous liseré vert au plan de format A4 ci-annexé et ce, aux conditions fixées par le présent acte.

C.- AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

1. L'appartement dénommé « premier gauche », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

En son centre : un hall d'entrée faisant office de hall de jour et de nuit, une remise et un water-closet ;

A l'arrière : un séjour avec terrasse et coin cuisine, une buanderie ;

A l'avant : deux chambres et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-cinq/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 145/1.000.

2. L'appartement dénommé « premier droite », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

En son centre : un hall d'entrée faisant office de hall de jour et de nuit, une remise et un water-closet ;

A l'arrière : un séjour avec coin cuisine et une buanderie;

A l'avant : deux chambres, un bureau et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante et un/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 151/1.000.

D.- AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

1. L'appartement dénommé « deuxième », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

En son centre : le hall entre les cages d'escalier et d'ascenseur, le hall d'entrée faisant office de hall de jour et de nuit, une remise, un water-closet, la grande pièce reprise comme « comble non aménagé » et le local technique situé entre la cage d'ascenseur et la pièce « comble non aménagé » ;

A l'arrière : un séjour avec terrasse et coin cuisine et une buanderie.

A l'avant : deux chambres et une salle de bains, le local ménage situé à côté de la cage d'escalier et la pièce reprise comme « comble non aménageable ».

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent douze/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 212/1.000.

F.- EMPLACEMENTS DE PARKING : il existe sept emplacements de parking extérieurs correspondant chacun à huit/millièmes des parties communes dont le

terrain, sous réserve de l'emplacement de parking numéro 6 correspondant, quant à lui, à dix/millièmes des parties communes dont le terrain.

3. Valeur respective des lots privatifs

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par l'architecte Anthony SEUTIN, prénommé.

Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privé est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs

Le mur séparant un lot privé de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privé

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privé sont privés pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privés sont privés ; à l'extérieur, ils sont communs.

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privé qu'ils desservent exclusivement sont privés.

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12. Escalier

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, béton, carrelage, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Fout exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privé, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privé desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont

Cinquième
feuillet
double

X
X
X

exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les hall et dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, le jardin, l'allée reliant la bâtisse aux emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs, le local poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers, le local poubelle, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

16. Terrasses

Les terrasses et terrasses en terre plein ainsi que leurs accessoires sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs : les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

17. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont communs.

Il est attribué aux propriétaires des deux lots privatifs du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagées en terrasses, telles que reprises sous liseré vert et rose au plan de format A4 ci-annexé.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

19. Chauffage

Chaque appartement est équipé d'une chaudière individuelle privative au gaz. Elles sont alimentées par une citerne à gaz commune enfouie dans le terrain commun.

20. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

21. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

22. Murs de clôture

Les éventuels murs entourant le jardin, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

23. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

24. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de son éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues

par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement mais peuvent également être affecté à l'exercice d'une profession de type profession libérale.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être

munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

d) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels de terrasses en terre plein et de jardin ont été attribuées à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;

c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après

Huitième
semaine
d'août

X

Y

Z

second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

g) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'appartement privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des propriétaires ou occupants d'un appartement privatif dans l'immeuble.

h) Emplacements de parking

Les emplacements de parking ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un appartement privatif dans l'immeuble ; ils ne peuvent être loués qu'à des propriétaires ou occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Les emplacements de parking sont destinés au stationnement de véhicules deux roues et quatre roues. Il est interdit d'y stocker des biens meubles autres que ce type de véhicules.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

i) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 5.- Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et four.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 12.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves, local à poubelles.

Article 13.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de terrasses au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur terrasse.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance. Cette régularité d'entretien sera en premier ressort de l'appréciation du syndic.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.


2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Les dépenses relatives à l'entretien, réparation et remplacement des emplacements de parking sont considérées comme **charges communes particulières** qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement, chacun à concurrence d'un/septième.

Les autres charges sont considérées comme **charges communes générales**.
A titre exemplatif, constituent des parties communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

Dixième
feuille
copie


- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords ;
- f) les indemnités dues par la copropriété ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

- 1° Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.
- 2° Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.
- 3° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.
- 4° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article 15.- Chauffage

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Article 16.- Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 17.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, l'allée reliant la construction aux emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 18.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 21.- Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement

Antoine
Perrin
Duble

X

X

X

coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 22.- Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 23.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 24.- Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 25.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de juillet deux mille quatorze, soit 100,55 points (base 2013).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base multiplié par index nouveau
index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article 26.- Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 27.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 28.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DU PETIT PARC ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à 5020 Flawinne, rue Château des Quatre Seigneurs, 4. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 30.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

Article 32.- Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 33.- Solidarité divisée des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine

de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 34.- Actions en justice – Frais

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 35.- Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 36.- Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 37.- Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la **deuxième quinzaine du mois de septembre** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 39.- Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout **copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de

communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 40.- Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins cinquante pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 41.- Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défailants ou abstentionnistes.

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et, si la loi le requiert, au

moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 43.- Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 44.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 45.- Opposabilité - Information.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46.- Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 48.- Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement

d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 49.- Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 50.- Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
 - 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
 - 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
 - 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
 - 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
 - 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
 - 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
 - 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.
 - 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon

déterminée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 51.- Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 52.- Démission – Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53.- Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 54.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 55.- Types d'assurances

1.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 56.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 57.- Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 58.- Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette

assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

Article 60.- Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les

copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :
- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions

égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 63.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 64.- Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants

droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 5.- Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte

que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des cônes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, racleage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux commun ou dans le local poubelle. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 6.- Terrasses

Les terrasses et terrasses en terre plein du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 7.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Namur et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes. Parmi les annexes au présent acte, seul le rapport des millièmes sera transcrit.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à *dit cont. max (600,00€) pour l'ensemble la valeur ajoutée par appartement.*

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'INTITULE DE COMPARUTION

Le notaire certifie l'intitulé de comparution du comparant, conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse.

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de parking et caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle de type profession libérale non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

PROJET

La comparante, représentée comme dit est, nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte, en juillet deux mille quatorze et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

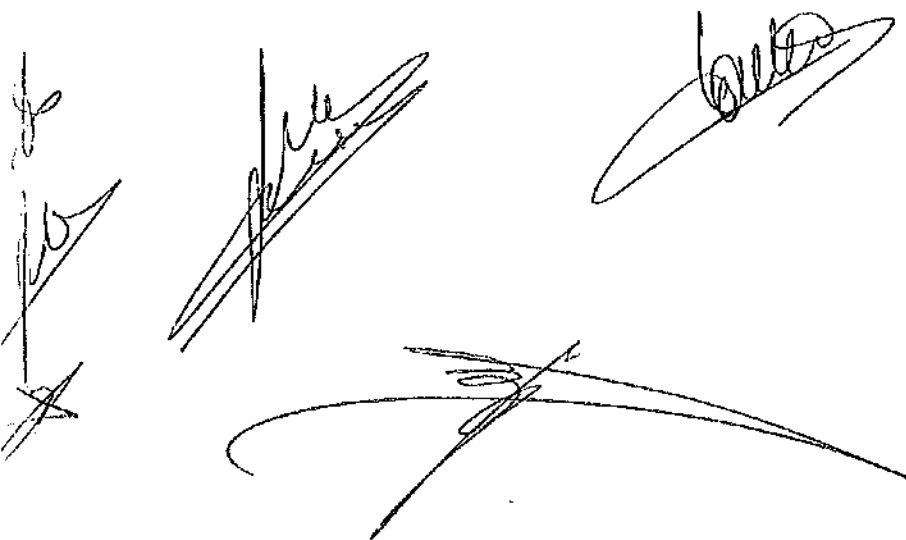
DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée, la comparante a signé avec nous,
notaire.

Four handwritten signatures in black ink. The signatures are stylized and cursive. One signature is on the left, another is in the upper left, a third is in the upper right, and a fourth is in the lower center.

acte de base
8101
18/06/2015

Association des Copropriétaires de la « Résidence du Petit Parc »
Rue Château des Quatre Seigneurs 4
5020 – Flawinne (Namur)
Numéro d'entreprise : 0600.859.273

ACTE DE BASE MODIFICATIF (premier) + acte rectificatif

Droit d'écriture de 50,00 € payé sur déclaration par le notaire soussigné

N° 8101

Du 18/06/2015

ACTE DE BASE MODIFICATIF

Archive : 14.147-2010/0006



L'AN DEUX MILLE QUINZE,

Le dix-huit juin,

Devant Nous, **François DEBOUCHE**, Notaire associé de la société civile professionnelle ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée dénommée « François Debouche et Quentin Delwart – Notaires associés » ayant son siège social à 5500 Dinant, Avenue Cadoux 3,

A COMPARU :

L'Association des Copropriétaires de la « Résidence du Petit Parc », dont le siège social est établi à 5020 Flawinne (Namur), rue Château des Quatre Seigneurs 4, immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0600.859.273, ayant acquis la personnalité juridique aux termes de la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le deux septembre deux mil quatorze, transcrit à Namur le neuf septembre deux mil quatorze sous le numéro 10683, et de la première vente d'un lot dépendant de ladite copropriété.

Ici représentée conformément à l'article 577-8 du code civil par son syndic, la société privée à responsabilité limitée « **L & S IMMO** », ayant son siège social à 5380 Noville-les-Bois (Fernelmont), rue Ernest Montellier 14/3, Registre des Personnes Morales de Namur et taxe sur la valeur ajoutée numéro 0518.883.979, société constituée suivant acte reçu par le Notaire Damien Le Clercq à Namur le vingt février deux mil treize, publié par extraits aux annexes du Moniteur Belge du vingt-huit février deux mil treize sous le numéro 13301298, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour, ii représentée par Monsieur **SOULIER Gwenaël Gilbert Marcelle Ghislaine**, né à Dinant le deux octobre mil neuf cent septante-huit, domicilié à 4776 Pétange, Grand-Duché du Luxembourg, rue Michel Rodange 9, en vertu d'une procuration contenue dans l'acte de vente par la société « **L & S IMMO** » à Monsieur **SIMON Nicolas** et Mademoiselle **GROBOVSEK Perrine**, reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le vingt-quatre novembre

François Debouche
double

[Handwritten signatures]

deux mil quatorze, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le quatre décembre deux mil quatre sous le numéro 14568.

Lequel syndic agit conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du *15 juin 2015* dont question ci-après.

Telle que ladite association des copropriétaires de la « Résidence du Petit Parc » est composée de :

1/

a) Monsieur **SIMON Nicolas Raymond France**, né à Liège le quatorze août mil neuf cent quatre-vingt-sept (numéro national : 87.08.14-391-05), célibataire, domicilié à 5020 Flawinne, rue Château des 4 Seigneurs 4/11.

b) Mademoiselle **GROBOVSEK Perrine**, née à Charleroi (D1) le vingt-trois novembre mil neuf cent nonante (numéro national : 90.11.23-212-95), célibataire, domiciliée à 5020 Flawinne, rue Château des 4 Seigneurs 4/11.

Propriétaires des immeubles suivants :

Namur – septième division – Flawinne

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence du Petit Parc » sur et avec terrain situé à front de la rue Château des Quatre Seigneurs, cadastré section A, numéro 204C pour une contenance de neuf ares nonante-deux centiares :

1. Au niveau du **premier étage**, l'appartement dénommé « **premier gauche** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- en son centre : un hall d'entrée faisant office de hall de jour et de nuit, une remise et un water-closet ;
- à l'arrière : un séjour avec terrasse et coin cuisine, une buanderie ;
- à l'avant : deux chambres et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-cinq / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (145/1.000^{èmes}).

2. Au niveau du **sous-sol**, la **cave sous le numéro 2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (19/1.000^{èmes}).

3. Les **emplacements de parking 5 & 7**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : les emplacements proprement dits.

b) en copropriété et indivision forcée : huit / millièmes (8/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain pour chacun desdits emplacements (au total 16/1.000^{èmes}).

Tels que ces biens sont décrit à l'acte de base de « la Résidence du Petit Parc » reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le deux septembre deux mil quatorze, transcrit à Namur le neuf septembre deux mil quatorze sous le numéro 10683.

Pour les avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée « L&S IMMO » (Registre des Personnes Morales de Namur 0518.883.979) en vertu

d'un acte reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le vingt-quatre novembre deux mil quatorze, transcrit à Namur le quatre décembre deux mil quatorze sous le numéro 14568.

2/ Madame **CAPELLE Ingrid Marie Joséphine**, née à Namur le vingt novembre mil neuf cent septante-six (numéro national : 76.11.20-176-24), divorcée, non remariée et déclarant n'avoir fait à ce jour aucune déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 5030 Beuzet, rue des Déportés 16.

Propriétaire du bien suivant :

Namur – septième division – Flawinne

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence du Petit Parc » sur et avec terrain situé à front de la rue Château des Quatre Seigneurs, cadastré section A, numéro 204C pour une contenance de neuf ares nonante-deux centiares :

1. Au niveau du **rez-de-chaussée**, l'appartement dénommé « **rez gauche** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- en son centre : un hall d'entrée faisant office de hall de jour et de nuit, une remise et un water-closet ;
- à l'arrière : un séjour avec coin cuisine, une buanderie ;
- à l'avant : deux chambres et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : cent-soixante-quatre/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain (164/1.000^{èmes}).

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse en terre plein reprise sous liseré rose au plan de format A4 resté annexé à l'acte de base et ce, aux conditions fixées par ledit acte de base.

2. Au niveau du **sous-sol**, la **cave sous le numéro 1** (reprise au plan A4 dont question dans l'acte de base), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (19/1.000^{èmes}).

3. L'**emplacement de parking 3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

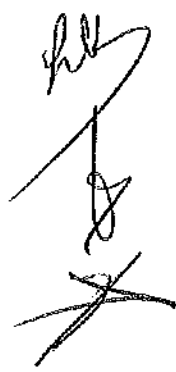
b) en copropriété et indivision forcée : huit / millièmes (8/1.000^{èmes}) indivis des parties communes dont le terrain.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base de « la Résidence du Petit Parc » reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le deux septembre deux mil quatorze, transcrit à Namur le neuf septembre deux mil quatorze sous le numéro 10683.

Pour l'avoir acquis de ladite société « L&S IMMO » (registre des personnes morales de Namur 0518.883.979) en vertu d'un acte reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le dix-neuf décembre deux mil quatorze, transcrit à Namur le vingt-quatre décembre deux mil quatorze sous le numéro 15973.

3/ Monsieur **MASUY Luc Fernand Léon Ghislain**, né à Namur le vingt mars mil neuf cent cinquante-quatre (numéro national : 54.03.20-143-24), et son épouse Madame **MELOTTE Joslane Rosa Firmine**, née à Louvain le

Assurée Josiane Melotte



quinze juillet mil neuf cent cinquante-quatre (numéro national : 54.07.15-190-58), domiciliés ensemble à 5001 Belgrade, rue des Pivoines, 3.

Epoux mariés devant l'Officier de l'État civil de Jodoigne, le vingt-six juillet mil neuf cent septante-sept, sous le régime de la communauté conventionnel, suivant contrat de mariage reçu par Adrien Franeau, Notaire à Mons, le dix-huit juillet mil neuf cent septante-sept, régime modifié suivant acte du notaire Pierre-Yves Erneux, à Namur, le vingt-neuf juillet deux mil dix, non amendé ultérieurement.

Propriétaires du bien suivant :

Namur – septième division – Flawinne

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence du Petit Parc » sur et avec terrain situé à front de la rue Château des Quatre Seigneurs, cadastré section A, numéro 204C pour une contenance de neuf ares nonante-deux centiares :

Au niveau du deuxième étage :

L'appartement dénommé « deuxième », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- en son centre : le hall entre les cages d'escalier et d'ascenseur, le hall d'entrée faisant office de hall de jour et de nuit, une remise, un water-closet, la grande pièce reprise comme « comble non aménagé » et le local technique situé entre la cage d'ascenseur et la pièce « comble non aménagé » ;
- à l'arrière : un séjour avec terrasse et coin cuisine et une buanderie.
- à l'avant : deux chambres et une salle de bains, le local ménage situé à côté de la cage d'escalier et la pièce reprise comme « comble non aménageable ».

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent douze / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (212/1.000^{èmes}).

La cave sous le numéro 3, reprise au plan A4 annexé à l'acte de base, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (19/1.000^{èmes}).

La cave sous le numéro 4 reprise audit plan A4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (19/1.000^{èmes}).

L'emplacement de parking 4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée : huit / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (8/1.000^{èmes}).

L'emplacement de parking 6, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée : dix / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (10/1.000^{èmes}).

Tels que ces biens sont décrit à l'acte de base de « la Résidence du Petit Parc » reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le deux septembre

deux mil quatorze, transcrit à Namur le neuf septembre deux mil quatorze sous le numéro 10683.

Pour l'avoir acquis de ladite société privée à responsabilité limitée « L&S IMMO » en vertu d'un acte reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le cinq février deux mil quinze, transcrit à Namur le treize février deux mil quinze sous le numéro 01814.

4/ Madame VAN BELLEGEM Létitia Robert Germaine, née à Spy le dix-neuf juin mil neuf cent soixante-deux (numéro national : 62.06.19-168-24), divorcée, non remariée et déclarant n'être pas à ce jour sous le statut de la cohabitation légale, domiciliée à 5020 Flawinne, rue Château des 4 Seigneurs 4/02.

Propriétaire du bien suivant :

Namur – septième division – Flawinne

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence du Petit Parc » sur et avec terrain situé à front de la rue Château des Quatre Seigneurs, cadastré section A, numéro 204C pour une contenance de neuf ares nonante-deux centiares :

Au niveau du rez-de-chaussée :

L'appartement dénommé « rez droite », comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

En son centre : un hall d'entrée faisant office de hall de jour et de nuit, une remise et un water-closet ;

A l'arrière : un séjour avec coin cuisine, une buanderie ;

A l'avant : deux chambres et une salle de bains.

b) *en copropriété et indivision forcée* : cent-soixante-quatre / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (164/1.000^{èmes}) ;

c) *La jouissance privative et exclusive* de la terrasse en terre plein reprise sous liseré vert au plan de format A4 resté annexé à l'acte de base et ce, aux conditions fixées par ledit acte de base.

La cave sous le numéro 8, reprise au plan A4 annexé à l'acte de base, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) *en copropriété et indivision forcée* : dix / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (10/1.000^{èmes}).

L'emplacement de parking 2, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement proprement dit.

b) *en copropriété et indivision forcée* : huit / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (8/1.000^{èmes}).

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base de « la Résidence du Petit Parc » reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le deux septembre deux mil quatorze, transcrit à Namur le neuf septembre deux mil quatorze sous le numéro 10683.

Pour l'avoir acquis de ladite société « L&S IMMO » en vertu d'un acte reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le vingt-six février deux mil quinze, transcrit à Namur le dix mars deux mil quinze sous le numéro 02852.

maison et des
double
les
J
X

5/ La société privée à responsabilité limitée « **L & S IMMO** », ayant son siège social à 5380 Noville-les-Bois (Fernelmont), rue Ernest Montellier 14/3, Registre des Personnes Morales de Namur et taxe sur la valeur ajoutée numéro 0518.883.979, société constituée suivant acte reçu par le Notaire Damien Le Clercq à Namur le vingt février deux mil treize, publié par extraits aux annexes du Moniteur Belge du vingt-huit février deux mil treize sous le numéro 13301298, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Ici représentée par Monsieur SOULIER Gwenaël Gilbert Marcelle Ghislaine, né à Dinant le deux octobre mil neuf cent septante-huit, domicilié à 4776 Pétange, Grand-Duché du Luxembourg, rue Michel Rodange 9, en vertu d'une procuration contenue dans l'acte de vente par la société « **L & S IMMO** » à Monsieur SIMON Nicolas et Mademoiselle GROBOVSEK Perrine, reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le vingt-quatre novembre deux mil quatorze, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur.

Propriétaires des biens suivants :

Namur - septième division - Flawinne

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence du Petit Parc » sur et avec terrain situé à front de la rue Château des Quatre Seigneurs, cadastré section A, numéro 204C pour une contenance de neuf ares nonante-deux centiares :

Au niveau du premier étage :

1. L'appartement dénommé « **premier droite** », comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

En son centre : un hall d'entrée faisant office de hall de jour et de nuit, une remise et un water-closet ;

A l'arrière : un séjour avec coin cuisine et une buanderie ;

A l'avant : deux chambres, un bureau et une salle de bains.

b) *en copropriété et indivision forcée* : cent-cinquante et un / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (151/1000^{èmes}).

2. La cave sous le numéro 6, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) *en copropriété et indivision forcée* : six / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (6/1000^{èmes}).

3. L'emplacement de parking numéro 1, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement proprement dit.

b) *en copropriété et indivision forcée* : huit / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (8/1.000^{èmes}).

4. La cave sous le numéro 5, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) *en copropriété et indivision forcée* : six / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (6/1000^{èmes}).

5. La cave sous le numéro 7, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) *en copropriété et indivision forcée* : six / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (6/1000^{èmes}).

Tels que ces biens sont décrit à l'acte de base de « la Résidence du Petit Parc » reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le deux septembre

deux mil quatorze, transcrit à Namur le neuf septembre deux mil quatorze sous le numéro 10683.

Ladite société « L&S Immo » est propriétaire desdits biens pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu le dix-neuf septembre deux mil treize par le Notaire Damien Le Clercq à Namur et le Notaire Pierre Hamès à Namur, transcrit à Namur le vingt septembre deux mil treize sous le numéro 45-T-20/09/2013-11391, de la société anonyme « TDLS », Registre des Personnes Morales de Namur 0474.455.209.

L'acte de base réglant le statut immobilier de l'immeuble à appartements multiples « Résidence du Petit Parc » a été reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le deux septembre deux mil quatorze, transcrit à Namur le neuf septembre deux mil quatorze sous le numéro 10683.

Tous les biens prévantés se trouvent décrits à l'acte de base de la « Résidence du Petit Parc » reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le deux septembre deux mil quatorze, transcrit à Namur le neuf septembre deux mil quatorze sous le numéro 10683.

EXPOSE PREALABLE

Aux termes dudit acte de base reçu par le Notaire instrumentant le deux septembre deux mil quatorze, transcrit à Namur le neuf septembre deux mil quatorze sous le numéro 10683, ladite société « L&S IMMO » a placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée le bien suivant, l'ensemble étant dénommé « Résidence du Petit Parc » :

Namur – septième division – Flawinne

Un immeuble à appartements multiples en cours de construction sur et avec terrain situé à front de la rue Château des Quatre Seigneurs, cadastré section A numéro 204 C pour une contenance de neuf ares nonante-deux centiares.

La société « L&S IMMO » a terminé les constructions dudit immeuble, dénommé « Résidence du Petit Parc ».

CET EXPOSE FAIT

L'Association des Copropriétaires de la résidence « les Terrasses Mosanes » préqualifiée, représentée par son syndic prénommé, requiert le Notaire soussigné, en vertu de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du , dont une copie du procès-verbal demeure ci-annexée :

1/ d'acter que la cave numéro 5 s'avère en réalité un local commun (parties communes), de telle sorte que ladite cave numéro 5 ne constitue plus une partie privative de la résidence mais une partie commune (la mention « local commun » figure au nouveau plan des caves ci-annexé, en lieu et place de la mention « cave 5 » qui figurait au même endroit sur le plan A4 resté annexé à l'acte de base du deux septembre deux mil quatorze). Il

en sera tenu compte dans le changement afférent aux millièmes dont question ci-après.

2/ d'acter qu'une erreur s'est glissée dans ledit plan A4 des caves resté annexé à l'acte de base du deux septembre deux mil quatorze, en ce que la cave numéro 6 s'avère en réalité située entre les caves 4 et 8 (là où est indiquée la mention « local commun »), et que le local sis à droite du « local poubelle/compteurs d'eau » (identifié comme « cave 6 » audit plan A4 resté annexé à l'acte de base du deux septembre deux mil quatorze) s'avère en réalité un local commun (parties communes).

Le nouveau plan A4 des caves qui restera annexé aux présentes prévoit :

- que ladite « cave 6 » est désormais dénommée « cave 5 » vu la suppression d'une cave dont question ci-avant (renumérotation), sans changement de millièmes (sous réserve de ce qui est dit plus loin au point 3/);
- que le local sis à droite du « local poubelle / Compteurs eau » est mentionné comme étant un « local commun », sans changement de millièmes (sous réserve de ce qui est dit plus loin au point 3/);
- que la « cave 8 » dont question sur le plan A4 resté annexé à l'acte de base du deux septembre deux mil quatorze est désormais dénommée « cave 6 » vu les modifications dont question ci-avant (renumérotation), sans changement de millièmes (sous réserve de ce qui est dit plus loin au point 3/).

Soul le plan A4 du nous - tel ci-dessus est donc à prendre en considération.

3/ d'acter ce qui suit, vu la résolution qui précède (l'affectation de la « cave 6 » en parties communes) et vu qu'une erreur de calcul s'est glissée dans le rapport des millièmes de l'Architecte Anthonoy Seutin daté du quatorze août deux mil quatorze (resté annexé audit acte de base du deux septembre deux mil quatorze), en ce qu'il est apparu que la somme des millièmes y mentionnés s'élève à neuf cent nonante-huit (998) :

les parties communes seront dorénavant divisées en neuf cent nonante-deuxième (992^{ème}) ainsi que mentionné dans le nouveau rapport de l'Architecte Anthony Seutin daté du cinq mai dernier dont un exemplaire restera ci-annexé.

Il est précisé pour autant que de besoin que si le dénominateur afférent aux parties communes a été modifié pour tenir compte de ce qui précède, le numérateur y relatif reste inchangé.

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Namur et il sera renvoyé à cette transcription, lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie des biens faisant l'objet des présentes.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes.

La comparante précise en outre que le cadastre a attribué aux plans de la « Résidence du Petit Parc » (en ce compris le nouveau plan des caves dont question ci-avant) l'identifiant suivant (base de données des plans) : 92043/10081.

S. etu

René Oppen

[Signature]

A ce propos, la comparante confirme et certifie :

- que ledit plan est repris dans la base de données des plans ;
- que sa référence dans la base de données des plans est : 92043/10081 ;
- que ledit plan n'a pas été modifié depuis sa reprise dans ladite base de données ;
- par application de l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire, Monsieur le Conservateur est prié de transcrire ledit plan à l'aide de ladite référence.

Frais

Tous les frais résultant du présent acte de base modificatif sont à charge du promoteur, la société « L&S IMMO » préqualifiée.

Et d'un même contexte, ont comparu :

La société privée à responsabilité limitée « L & S IMMO », ayant son siège social à 5380 Noville-les-Bois (Fernelmont), rue Ernest Montellier 14/3, Registre des Personnes Morales de Namur et taxe sur la valeur ajoutée numéro 0518.883.979, société constituée suivant acte reçu par le Notaire Damien Le Clercq à Namur le vingt février deux mil treize, publié par extraits aux annexes du Moniteur Belge du vingt-huit février deux mil treize sous le numéro 13301298, dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Ici représentée par Monsieur SOULIER Gwenaël Gilbert Marcelle Ghislaine, né à Dinant le deux octobre mil neuf cent septante-huit, domicilié à 4776 Pétange, Grand-Duché du Luxembourg, rue Michel Rodange 9, en vertu d'une procuration contenue dans l'acte de vente par la société « L & S IMMO » à Monsieur SIMON Nicolas et Mademoiselle GROBOVSEK Perrine, reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le vingt-quatre novembre deux mil quatorze, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le quatre décembre deux mil quatre sous le numéro 14568.

Ci-après dénommée : « le vendeur ».

Madame VAN BELLEGEM Létitia Robert Germaine, née à Spy le dix-neuf juin mil neuf cent soixante-deux (numéro national : 62.06.19-168-24), divorcée, non remariée et déclarant n'être pas à ce jour sous le statut de la cohabitation légale, domiciliée à ~~5490 Spy, rue de Floroffe 90.~~ ^{3110 Dinant,} ~~5020 Dinant,~~ ^{rue du Château des Quatre Seigneurs 4/2.}

Ci-après dénommée : « l'acquéreur ».

lesquels exposent et Nous requièrent d'acter ce qui suit :

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire instrumentant le vingt-six février deux mil quinze, ladite société « L & S IMMO » a vendu pour le prix principal de deux cent quinze mille euros (2150.000,00 €) à Madame Létitia Van Bellegem précitée les biens suivants :

Namur – septième division – Flawinne

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence du Petit Parc » sur et avec terrain situé à front de la rue Château des Quatre

Seigneurs, cadastré section A, numéro 204C pour une contenance de neuf ares nonante-deux centiares :

Au niveau du rez-de-chaussée :

L'appartement dénommé « rez droite », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

En son centre : un hall d'entrée faisant office de hall de jour et de nuit, une remise et un water-closet ;

A l'arrière : un séjour avec coin cuisine, une buanderie ;

A l'avant : deux chambres et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : cent-soixante-quatre / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (164/1.000^{èmes}) ;

c) La jouissance privative et exclusive de la terrasse en terre plein reprise sous liseré vert au plan de format A4 resté annexé à l'acte de base et ce, aux conditions fixées par ledit acte de base.

La cave sous le numéro 8, reprise au plan A4 annexé à l'acte de base, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (10/1.000^{èmes}).

L'emplacement de parking 2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée : huit / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (8/1.000^{èmes}).

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base de « la Résidence du Petit Parc » reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le deux septembre deux mil quatorze, transcrit à Namur le neuf septembre deux mil quatorze sous le numéro 10683.

Aux termes de l'acte de base modificatif qui précède, ladite cave numéro 8 a été renommée « cave 6 ».

En outre, les comparants précisent qu'une omission s'est glissée dans la désignation desdits biens vendus en ce que faisait également partie de la vente (et était compris dans ledit prix de deux cent quinze mille euros hors taxe sur la valeur ajoutée, lequel prix a été totalement payé à l'occasion dudit acte du vingt-six février dernier) le bien suivant :

Namur – septième division – Flawinne

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence du Petit Parc » sur et avec terrain situé à front de la rue Château des Quatre Seigneurs, cadastré section A, numéro 204C pour une contenance de neuf ares nonante-deux centiares :

La cave sous le numéro 7, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six / millièmes indivis des parties communes dont le terrain (6/1.000^{èmes}). *six (neuf cent nonante-deuxième)*

Tels que ce bien est décrit à l'acte de base de « la Résidence du Petit Parc » reçu par le Notaire François Debouche à Dinant le deux septembre deux mil quatorze, transcrit à Namur le neuf septembre deux mil quatorze sous le numéro 10683, et à l'acte de base modificatif dont question ci-avant.

*des parties
communes dont
le terrain
est compris
dans le bien
vendu*

lu

[Signature]

Origine de propriété

A l'origine, le bien prédécrit appartenait, à l'état de parcelle de terrain, aux époux HAUTION Roger - HORTENCIA Denise pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, aux termes d'un acte reçu par le notaire Georges Monjoie, à Namur, et le notaire Jacques Ravel, à Jemeppe-sur-Sambre, en date du vingt-huit janvier mil neuf cent septante-cinq, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le vingt-neuf janvier suivant, volume 8.129 numéro 3.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Jadoul à Namur le vingt-six octobre deux mil cinq, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le trois novembre suivant, dépôt numéro 15.548, les époux HAUTION-HORTENCIA, précités, ont vendu le bien à Monsieur YUKSEK Faïk.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Pierre Hamès à Namur, à l'intervention de dudit Notaire Jadoul le huit septembre deux mille six, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le dix-neuf septembre suivant, dépôt numéro 14.211, Monsieur YUKSEK Faïk, précité, a vendu le bien à la Société Anonyme « TDLS », Registre des Personnes Morales de Namur 0474.455.209. Fonds sur lequel elle a commencé à ériger les constructions à ses frais.

Aux termes d'un acte reçu le dix-neuf septembre deux mil treize par le Notaire Damien Le Clercq à Namur et le Notaire Pierre Hamès à Namur, transcrit à Namur le vingt septembre deux mil treize sous le numéro 45-T-20/09/2013-11391, ladite société anonyme « TDLS » a vendu le bien à la société privée à responsabilité limitée « L & S IMMO » préqualifiée, cette dernière ayant poursuivi et terminé les constructions.

Déclarations fiscales

A - La société « L & S IMMO » déclare, en exécution de l'article 159 paragraphe 8 du code des droits d'enregistrement :

1° Qu'elle est inscrite à la taxe sur la valeur ajoutée, sous le numéro BE 518.883.979, et dépendre du bureau de recette taxe sur la valeur ajoutée de Namur 1.

2° Que la vente ayant lieu avant le trente et un décembre de la deuxième année qui suit la première occupation ou utilisation des biens, la vente a été conclue sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne la totalité du prix (quote-part terrain incluse dans les parties communes et constructions). Pour autant que de besoin, le vendeur confirme à ce propos que les biens n'ont fait l'objet, à la date du 26 février dernier, d'aucune utilisation ou occupation.

3° Que l'ensemble du prix, soit deux cent quinze mille euros (215.000,00 €), a été soumis à la taxe sur la valeur ajoutée. Les comparants ont dès lors sollicité et obtenu l'exemption du droit d'enregistrement sur la totalité du prix de vente. Que ladite exemption du droit d'enregistrement couvre également le présent acte rectificatif eu égard au fait que ladite cave 7 était comprise dans ledit prix global de deux cent quinze mille euros (215.000,00 €) hors taxe sur la valeur ajoutée, soumis pour la totalité au régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

B - Lecture a été donnée aux parties, qui le reconnaissent du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, relatif à la répression des dissimulations, ainsi que des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Approuvé la lecture
de 18 notaires



Sur interpellation du Notaire soussigné, la société « L & S IMMO » précitée a déclaré être assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 518.883.979.

Certificat d'état civil – identification

Le Notaire soussigné certifie l'état civil des comparants, établi en fonction des critères fixés par la loi.

Pour autant que de besoin, les parties aux présentes déclarent que leur état civil et qualités mentionnés ci-dessus sont exacts et les personnes physiques autorisent expressément le Notaire soussigné à mentionner leur numéro national au présent acte.

Dispense d'inscription

Dispense est donnée, à Monsieur le conservateur des hypothèques, de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en son siège social ci-dessus indiqué.

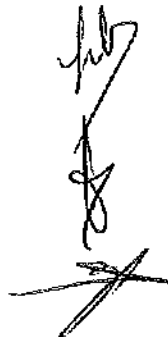
Certificat d'état civil

Le notaire soussigné certifie la comparution de l'association des copropriétaires comparante, établie en fonction des critères fixés par la loi hypothécaire.

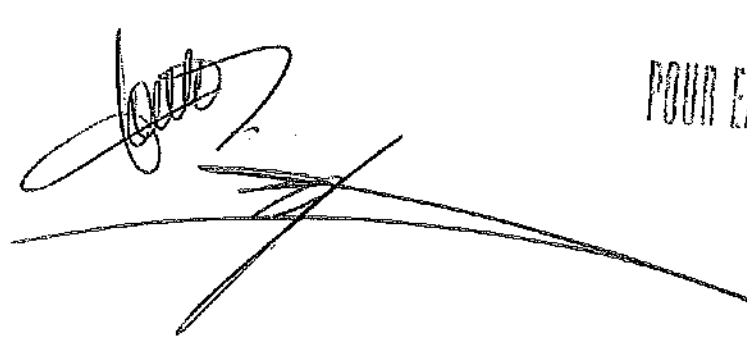
DONT ACTE, fait et passé à Dinant, en l'étude du notaire instrumentant.

La comparante nous déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, en l'occurrence le vingt et un août dernier, et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale des parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, la comparante a signé avec Nous, Notaire.



Van Belleghem L



POUR EXPEDITION CONFORME

Bilan comptable ' ACP Petit Parc' (01-09-2023-31-08-2024)

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 4			Classe 1	
4101	Copropriétaires débiteurs	274,46	100	Fonds de roulement	850,02
		274,46	1601	Fonds de réserve général	1 698,89
490	Charges à reporter	370,88		Total Classe 1	2 548,91
498	Arrondis sur décompte de clôture	0,16			
	Total Classe 4	645,50		Classe 4	
	Classe 5		4101	Copropriétaires créditeurs	970,92
550	BE16 0882 8303 4574 (Compte épargne réserve)	1 698,89			223,34
5512	BE69 0689 3047 7678 (BELFIUS COMPTE FONDS DE ROULEMENT)	1 545,88			223,33
	Total Classe 5	3 244,77			206,30
					317,95
			440	Fournisseurs	370,44
				Au plus Net	276,44
				Engie	94,00
				Total Classe 4	1 341,36
	Total	3 890,27		Total	3 890,27

Coordination de la sécurité et de la
santé sur les chantiers temporaires
et mobiles

Dossier d'intervention ultérieure

Conforme
à l'arrêté royal du 25/01/2001 tel que modifié ultérieurement
à la loi sur le bien-être du 04/08/1996
à la Directive Européenne 92/57 CEE

Construction de 5 appartements
Rue Château des 4 seigneurs
5020 Flawinne

Maitre de l'ouvrage :
L&S IMMO SPRL

Architecte :
Urban Architectes

Coordinateur sécurité et santé :
Mr Herbint Georges
0478/774109

Table des matières :

<u>ANNEXES:</u>	3
<u>PREAMBULE</u>	4
<u>ATTESTATION SECURITE</u>	5
1 REGLEMENTATION	6
1.1 Composition du dossier d'intervention ultérieure	6
1.2 Initiation du dossier d'intervention ultérieure	6
1.3 Mise à jour du dossier d'intervention ultérieure	7
1.4 Transmission du dossier d'intervention ultérieure	7
2 RENSEIGNEMENT DE L'OUVRAGE	8
2.1 Description de l'ouvrage	8
2.1.1 Adresse du chantier	8
2.1.2 Type de travaux	8
2.1.3 Dates de début et de fin des travaux	8
2.2 Coordonnées des différents intervenants	8
2.2.1 Maître de l'Ouvrage	8
2.2.2 Maître d'œuvre chargé de la conception de l'ouvrage	8
2.2.3 Bureau d'études	8
2.2.4 Coordinateur Sécurité et Santé en phase projet et réalisation	8
2.2.5 Maîtres d'œuvres chargés de l'exécution de l'ouvrage	9
3 CONTENU DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE	10
3.1 Informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage	10
3.1.2 Etude et plan de stabilité	10
3.2 Informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés	10
3.2.1 Plans des canalisations extérieures à l'ouvrage	10
3.3 Les plans qui correspondent réellement à l'exécution et à la finition	11
3.3.1 Plans de l'ouvrage « AS BUILT »	11
3.4 Elément architecturaux liés à la réalisation, la maintenance et l'entretien	11
3.5 Identification des matériaux utilisés	11
3.5.1 Cahier des charges	11
3.5.2 Fiches techniques des matériaux	11

ANNEXES:

Annexe 1.1 : Etude et plan de stabilité

Annexe 2.1 : Plans des canalisations extérieures à l'ouvrage

Annexe 3.1 : Plans de l'ouvrage

Annexe 4.1 : Plans électrique

Annexe 5.1 : Cahier des charges

Annexe 5.2 : Fiches techniques des matériaux

Annexe 6 : Fiches d'intervention

PREAMBULE

Le dossier d'intervention ultérieure est le dossier qui contient les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage.

Ce dossier, comme le plan de sécurité et de santé pour le chantier, permet d'intégrer les principes généraux de prévention aux choix architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent l'utilisation de l'ouvrage. Ce sont des choix qui détermineront les performances de l'ouvrage dans le domaine de la sécurité et de la santé lors de son utilisation, de sa maintenance et de son entretien et lors de travaux de transformation ultérieurs et pourquoi pas lors de sa démolition.

Cependant, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) n'est ni le dossier As Built, ni le dossier de maintenance et d'entretien.

ATTENTION:

La mise à jour du présent DIU sera placée sous la responsabilité du maître de l'ouvrage.

En cas de pluralité d'entreprise effective, dans le temps ou dans les moyens, dans le cadre de travaux d'entretien ultérieur, il appartiendra au maître de l'ouvrage de faire nommer un coordinateur sécurité et santé qui établira un plan de sécurité et santé simplifié et remettra à jour le présent DIU.

En cas de modifications ou de transformations après acquisition du bâtiment, le DIU doit être mis à jour ou complètement remanié si besoin. Il sera établi par le coordinateur sécurité et santé ayant en charge le suivi des travaux modificatifs et non pas le coordinateur sécurité et santé ayant établi le dossier initial.

ATTESTATION SECURITE

Par le contrat signé le 6/11/2013 avec le maître d'ouvrage, la SPRL L&S IMMO, vous trouverez le dossier d'intervention ultérieure (DIU) ainsi que la fiche de transmission du dossier prouvant votre légalité en matière de sécurité & santé pour votre projet.

Ce dossier se compose de plusieurs titres et ceux-ci font références à des annexes qui peuvent ne pas être complètes au moment de la transmission de ce dossier. En effet, le coordinateur sécurité et santé n'a aucune obligation légale de faire la récolte de toutes les données nécessaires. Par contre l'architecte, les différentes entreprises et bureau d'étude doivent transmettre au moment de la réception provisoire toutes les informations au maître de l'ouvrage.

Il faut savoir que la fourniture de ces renseignements est une obligation pour l'architecte ou entrepreneurs et qu'aucun supplément de prix ne peut vous être réclamé.

Je déclare par ces documents que ma mission de coordination sécurité et santé concernant les travaux mentionnés au point 2.1 ont été exécutés dans les règles et conformément à la législation en vigueur.

Ainsi rédigé à Rhisnes, le 22/11/2014,

Pour transmission, Mr HERBINT Georges, le coordinateur sécurité et santé,

1 REGLEMENTATION

Ainsi que précisé dans l'Arrêté royal du 25 janvier 2001, le maître d'ouvrage doit désigner un coordinateur sécurité et santé pour tous les chantiers sur lesquels plus d'un entrepreneur seront au travail en même temps ou successivement.

Le dossier d'intervention ultérieure est obligatoire sur tous les chantiers ou une coordination doit être organisée.

La coordination de sécurité fait appel à deux coordinateurs différents.

Au stade du projet de construction (esquisse), il s'agit d'un coordinateur-projet par opposition au stade de la construction où intervient un coordinateur-chantier (ou exécution). Ca peut être la même personne.

1.1 Composition du dossier d'intervention ultérieure

Le dossier d'intervention ultérieure (DIU) peut prendre les formes suivantes:

- ◆ un D.I.U. simplifié (surface de 500 m² ou plus en cas de travaux non dangereux ou de moins grande envergure ou dans tous les cas d'ouvrages dont la surface est inférieure à 500 m² ou en cas de travaux avec un seul entrepreneur) ;
- ◆ un D.I.U. complet (surface de 500 m² ou plus en cas de travaux dangereux ou de plus grande envergure (plus de 500 hommes-jours)).

Le dossier d'intervention ultérieure simplifié (ou « DIU 4 points ») comprend au moins les éléments en gras et le dossier d'intervention ultérieure complet (ou « DIU 7 points ») comprend tous les éléments suivants:

- ◆ les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;
- ◆ les informations relatives à la nature et au lieu des risques démontrables ou cachés, plus particulièrement en ce qui concerne les conduites utilitaires intégrées ;
- ◆ les plans qui correspondent réellement à l'exécution et à la finition ;
- ◆ les éléments architecturaux, techniques et organisationnels relatifs à la réalisation, à la maintenance et à l'entretien de l'ouvrage ;
- ◆ les informations destinées aux exécutants de travaux prévus ultérieurement, plus particulièrement en ce qui concerne la réparation, le remplacement ou le démantèlement d'installations ou d'éléments de la construction ;
- ◆ la justification pertinente des choix concernant notamment les méthodes d'exécution, techniques, matériaux ou éléments architecturaux utilisés ;
- ◆ l'identification des matériaux utilisés.

Dans le cas présent, un dossier d'intervention simplifié est pris en compte.

1.2 Initiation du dossier d'intervention ultérieure

Le présent document a été établi lors des travaux de construction qui se sont déroulés de novembre 2013 à novembre 2014

1.3 Mise à jour du dossier d'intervention ultérieure

La situation d'un ouvrage évoluant au cours du temps, ce dossier doit être mis à jour. Cette obligation existe bien entendu pour des travaux où la coordination sécurité et santé s'applique, mais également lorsqu'elle ne s'applique pas :

Art. 43. - § 1. Un Dossier d'Intervention Ulérieure est établi conformément aux dispositions de l'article 36.
- § 2. Le Dossier d'Intervention ultérieure visé au § 1^{er} est établi par le maître d'ouvrage ou par un tiers qu'il désigne.
Le maître d'ouvrage veille également à ce que le Dossier d'Intervention Ulérieure soit adapté aux éventuelles modifications apportées au projet durant la réalisation du projet.

Ouverture du dossier d'intervention ultérieure : le 6/11/2013

Indice	Date de mise à jour	Portée de la mise à jour	Période des travaux	Bref descriptif des travaux *	Auteur
01	22/11/2014	Elaboration	De novembre 2013 à novembre 2014	1. Gros-œuvre ; 2. Toiture ; 3. Châssis.	Herbint Georges
02	.../.../...		du .../.../... au .../.../...		
03	.../.../...		du .../.../... au .../.../...		

* pour plus de précision, consulter le dossier technique correspondant.

1.4 Transmission du dossier d'intervention ultérieure

Outre la transmission du document au nouveau propriétaire en cas de vente de l'ouvrage, la transmission des informations aux intervenants ultérieurs est également une responsabilité du maître de l'ouvrage (art. 49) :

Art. 48. - Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le Dossier d'Intervention Ulérieure au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.
Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du Dossier d'Intervention Ulérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment un locataire.

Art. 49. - § 1^{er}. - Le maître d'ouvrage est tenu de mettre les parties du Dossier d'Intervention Ulérieure qui le concerne à la disposition du coordinateur ou, à défaut, de l'entrepreneur, au moment où ces personnes sont concernées par la coordination ou l'exécution de travaux ultérieurs à l'ouvrage.

§ 2. - Avant d'entamer un travail ultérieur à l'ouvrage, le coordinateur ou, à défaut, l'entrepreneur demande au maître d'ouvrage que les parties du Dossier d'Intervention Ulérieure qui le concerne, soient mises à leur disposition.

Le maître de l'ouvrage peut considérer ce document comme base de travail pour l'élaboration du Plan de Sécurité et de Santé de la phase projet de tout travail ultérieur.

Les plans d'architecture (as built) ainsi que les plans de stabilité qui ont été remis normalement par les bureaux concernés donneront une vue d'ensemble de l'ouvrage et constituent le point de départ, avec ce D.I.U., de toute intervention ultérieure.

En annexe, des fiches à destination des intervenants ultérieurs permettent de réaliser aisément cette obligation de transmission d'information.

2 RENSEIGNEMENT DE L'OUVRAGE

2.1 Description de l'ouvrage

2.1.1 Adresse du chantier

Rue Château des 4 seigneurs – 5020 Flawinne

2.1.2 Type de travaux

Construction d'un immeuble de 5 appartements

2.1.3 Dates de début et de fin des travaux

De novembre 2013 à novembre 2014

2.2 Coordonnées des différents intervenants

2.2.1 Maître de l'Ouvrage

Maître de l'ouvrage	L&S Immo SPRL	Allée des mésanges, 6 bt 3 – 5101 Erpent
		Tél. :
		Fax :
		GSM : 0473/995969
		Courriel :


2.2.2 Maître d'œuvre chargé de la conception de l'ouvrage

Architecte	Urban Architectes	Avenue Reine Astrid, 70 – 5000 Namur
		Tél. : 081/20 19 49
		Fax :
		GSM :
		Courriel : urban@urbanarchitectes.be

2.2.3 Bureau d'études

Bureau en Stabilité		
		Tél. :
		Fax :
		GSM :
		Courriel :

2.2.4 Coordinateur Sécurité et Santé en phase projet et réalisation

Coordinateur sécurité et santé	 SECUBAT <i>Coordination sécurité santé</i>	Rue D'Emines, 58A – 5080 Rhisnes
		Tél. :
		Fax :
		GSM : 0478/774109
		Courriel : gherbint@hotmail.com

2.2.5 Maîtres d'œuvres chargés de l'exécution de l'ouvrage

Si vous avez des données complémentaires, celles-ci peuvent être ajoutées dans les différentes cases correspondantes.

GO Rejointotage Bardage Chappe, Carrelage	Leva François Allée des mésanges, 6/3 5101 Erpent Tel: 0498/087200. leva.francois@gmail.com
Electricité	Soulier Electricité Zoning de Fernelmont 5380 Fernelmont N° d'entreprise : 0894.977.626 soulierelec@skynet.be
Chauffage Sanitaire Ventilation	GM design SPRL Rue Ernest Montellier, 14/2 5380 Noville les bois TVA : BE 0544.839.595 soulierelec@skynet.be
Toiture et charpente	
Menuiseries extérieures	

3 CONTENU DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

3.1 Informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage

Risques Associés : effondrement de l'ouvrage ou d'une partie de l'ouvrage suite à la méconnaissance du fonctionnement de la stabilité.

Objectif dans le cadre du DIU : donner une description utile de la structure en cas de transformation, démolition ou toute intervention sur la structure de l'ouvrage.

3.1.1 Etude et plan de stabilité

Risques associés : effondrements lors de modifications de l'ouvrage ; dépassements des charges admissibles de la structure lors de l'exploitation ou lors de stockage exceptionnel lié à des travaux ; accidents divers suite à la méconnaissance des possibilités d'ancrage ou des charges maximales admissibles des ancrages mis en place.

Objectif dans le cadre du DIU : donner des indications utiles pour faciliter les futurs travaux de modification (ou démolition) de l'ouvrage ou des abords de l'ouvrage, donner les indications concernant les charges admissibles des planchers et les ancrages ou possibilités d'ancrages.

Voir en annexe 1.1.

Référence du document : voir le dossier de l'ingénieur stabilité sur le CD.

3.2 Informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés

3.2.1 Plans des canalisations extérieures à l'ouvrage

Risques associés :

- Electrocution suite à un heurt d'un câble électrique lors de terrassements ultérieurs ;
- Déstabilisation d'engin par poinçonnement d'une canalisation d'égouttage ou affouillement local en cas de fuite d'une canalisation d'eau ou d'égouttage.

Objectif dans le cadre du DIU : donner les informations concernant la nature et la position des canalisations présentes dans l'environnement de l'ouvrage afin de permettre leur localisation et identification lors d'interventions ultérieures.

Référence du document : voir le dossier de l'architecte ou voir le plan sur CD.

3.3 Les plans qui correspondent réellement à l'exécution et à la finition

3.3.1 Plans de l'ouvrage « AS BUILT »

Voir plans de l'architecte sur le CD (plan donné avant le début des travaux).

3.4 Elément architecturaux liés à la réalisation, la maintenance et l'entretien

Voir les fiches d'intervention en annexe 6.

3.5 Identification des matériaux utilisés

3.5.1 Cahier des charges

voir le dossier ci joint, une copie se trouve sur le CD.

3.5.2 Fiches techniques des matériaux

voir le dossier ci joint, les fiches recues en PDF se trouvent sur le CD