

Association des copropriétaires
de la résidence
SAINT-HUBERT
Drève Pittoresque 3-5
1180 - BRUXELLES
N° BCE : **817.566.973**



C/O Lamy Belgium sa
Agence UCCLÉ
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
Tél: 02/373.38.10
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18/10/2018 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

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

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

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

1. Echéancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
4. Offre de la société Immoneuf pour la réfection des avaloirs en façade arrière
5. Plan du 4^{ème} étage et offres de prix de 4 sociétés

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

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire

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

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

2. Désignation du secrétaire

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

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

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

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

Il n'y a pas d'action en justice en cours. Toutefois, les dossiers contentieux suivants sont ouverts :

- **ACP SAINT-HUBERT/S.A GOES/STRICKLESSE** : Conformément à ce qui avait été demandé par l'assemblée générale 2017, le syndic a réclamé par l'intermédiaire de Maître Denis l'exécution de la transaction par équivalent. L'avocat de la société Goes a refusé et que la société Goes se tenait prête à exécuter les travaux prévus par la convention.

Il sera dès lors soumis au vote le 8.1.1 principe de passer commande des travaux à la société Immoneuf pour la réfection des avaloirs.

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

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	53 300.00	40 211.39	-13 088.61
Frais "propriétaires" svt l'usage	15 100.00	15 291.09	191.09
TOTAL	68 400.00	55 502.48	-12 897.52
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-18.86%

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

Chauffage & eau	25 000.00	17 191.63	-7 808.37
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-31.23%

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

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

2 000	FRAIS "PROPRIETAIRES"		
2 000 01	Frais & travaux divers		6 058.10
	Solde facture test avaloir	1 977.10	
	Mise en conformité électricité	4 081.00	
2 000 08	Frais & honoraires divers		1 433.50
	Reconnaissance de l'état du sol (acompte)	1 433.50	
	TOTAL		7 491.60

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

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

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses engagées en exécution de décisions de l'assemblée générale.

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	68 332.41
Apports sur l'exercice	
Loyer antennes	32 528.83
Intérêts annuels du livret	48.01
Total des apports	32 576.84
Prélèvements sur l'exercice	
Frais bancaires	7.21
Total des prélèvements sur l'exercice	7.21
Solde à la clôture de l'exercice	100 902.04

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/08/2017 au 31/07/2018)

4.1. Rapport du commissaire aux comptes

3

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

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats

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

Article 577-7 § 1^{er} 1^o c) ou 577-8/1 : 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, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des ¾ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Mme Geeraerts ne se représente plus pour un nouveau mandat au sein du conseil de copropriété.
Nouvelle candidature reçue : Mr Le Dolédec

6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13^o) – Majorité de 3/4

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

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

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1^o c) : Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de trois quarts des voix. 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.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 40.000 €.

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

Résolution soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

Extrait de l'article 577-8 § 1er : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

Extrait de l'article 577-8 § 1er : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

7. Information sur des obligations légales à respecter

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

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

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

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

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

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

- Chaufferie :
 - Les ventilations hautes et basses doivent être améliorées.
 - La porte d'accès à la chaufferie a été remplacée par une porte coupe-feu EI60
- Installations électriques communes : La mise en conformité a été réalisée et ensuite approuvée par l'organisme de contrôle
- Garage : L'éclairage de sécurité a été renforcé
- Etude de l'état du sol : Un des 3 carottages a été réalisé. Les 2 autres seront réalisés dans le courant du mois d'octobre

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

8.1. Réfection des avaloirs en façade arrières

4

Lors de l'assemblée générale de 2017, il a été demandé de passer commande à la société Immoneuf pour la réfection des avaloirs après versement de l'indemnité par la société Goes. Cette proposition d'indemnisation par équivalent a été refusée par la société Goes, qui se tient tout à fait prête à exécuter les travaux prévus par la convention. Dès lors, les conditions votées par l'assemblée de 2017 n'étant plus identiques, nous vous représentons ce point de vote.

8.1.1. Principe de passer commande à la société Immoneuf pour la réfection des avaloirs en façade arrière dans une limite budgétaire de 22 000,00 € TVAC – Majorité 3/4

8.2. Travaux de réfection des terrasses en façade avant

5

Lors des débats issus en séance de l'assemblée générale de 2017, il a été voté de demander à l'architecte Gillot d'étudier le 4^{ème} étage et plus particulièrement la problématique des bacs à plante. Monsieur Gillot sera présent à l'assemblée générale pour présenter ses conclusions.

8.2.1. Principe de passer commande pour la rénovation des terrasses du 4^{ème} étage dans une limite budgétaire de 151 000,00 € TVAC – Majorité 3/4

Suite à l'appel d'offre réalisé par l'architecte en septembre 2018, le budget de ces travaux se détaillera comme suit :

Travaux de rénovation	128 000.00	6%	7 680.00	135 680.06
Imprévus 5%	6 400.00	6%	384.00	6 784.06
Coordinateur de sécurité	1 400.00	21%	294.00	1 694.21
Architecte: suivi chantier	4 000.00	21%	840.00	4 840.21
Syndic: suivi de chantier 1,25%	1 600.00	0%	0.00	1 600.00
TOTAL	141 400.00		9 198.00	150 598.54
			<u>Montant arrondi à</u>	<u>151 000.00 €</u>

8.2.2. Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété et du conseiller technique, de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 3/4

8.3. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 3/4

8.4. Accord pour la fixation d'une indemnité de 125 € par emménagement et/ou déménagement – Majorité absolue

Résolution : ces montants seront donc des recettes exceptionnelles qui seront affectées au fonds de réserve et permettront en cas de dégradations d'avoir les fonds nécessaires à une réfection éventuelle. Le syndic rappelle que l'utilisation des ascenseurs est interdit et que tout déménagement et/ou emménagement doit faire l'objet d'un courrier auprès du syndic et qu'un lift doit être utilisé à cet effet.

9. Administration et comptabilité : mises au point

9.1. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 3/4

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants.

1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procèdera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de lien de droit avec les locataires, le syndic n'est pas autorisé à récupérer ces montants auprès de ces derniers.

Le seul responsable de la débition desdites charges ou provisions est le propriétaire.

2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 15 jours à compter de la date d'émission.

- 1^{er} rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	15.63 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	31.26 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	52.10 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	171.99 €

9.2. Revenus de la concession du droit d'utiliser un emplacement qui est immeuble par nature, pour y installer des équipements de transmission et de réception par les opérateurs de téléphonie mobile

Les opérateurs de téléphonie mobile concluent régulièrement des contrats avec des personnes physiques (en dehors du cadre de l'activité professionnelle de ces dernières) aux termes desquels certaines surfaces - une parcelle de terrain, un toit, une façade, etc.- sont louées en vue de l'installation d'une antenne, de câbles, etc. nécessaires à la diffusion de la téléphonie mobile. Dans certains cas, le contrat prévoit la location ou le droit de construction de pylônes ou de locaux.

Auparavant, les revenus provenant des conventions précitées étaient considérés dans la plupart des cas comme des revenus immobiliers. Le Gouvernement (entendez le fisc lui-même) a estimé préférable de considérer les revenus en question comme des revenus divers et de les soumettre au même régime fiscal que celui qui est applicable aux revenus provenant de la concession du droit d'utiliser un emplacement qui est un immeuble par nature pour y apposer des affiches ou d'autres supports publicitaires (en dehors d'une infrastructure sportive).

Le champ d'application de l'article -90-, 5°, C.I.R. 1992 a donc été élargi par la loi du 13-12-2012 pour pouvoir considérer les revenus précités comme des revenus divers. L'article -100-, 2°, C.I.R. 1992 (détermination de la base imposable) a été également adapté dans la foulée.

Ces revenus seront donc soumis à une imposition distincte de 25 pour cent conformément à l'article - 171-, 3°, C.I.R. 1992 tel qu'il fut modifié par la loi-programme du 27-12-2012 (sauf si la globalisation est plus favorable).

Ces modifications sont applicables aux revenus recueillis à partir du 01/01/2012.

Pour permettre aux copropriétaires de remplir leurs obligations fiscales, une attestation établie par le syndic, au nom de la copropriété, leur sera adressée.

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

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

Article 577-11 § 5 2° : 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.

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 0 €.

10.2. Affectation de l'entièreté du loyer des antennes au fonds de réserve – Majorité absolue

10.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – AVEC EMPRUNT BANCAIRE (Uniquement dans l'hypothèse où les travaux des terrasses du 4^{ème} seraient accepté) - Majorité absolue

La proposition de financement qui sera discutée en séance pour être soumise à l'approbation de l'assemblée générale reposera sur deux axes :

- 1) Le recours au fonds de réserve
- 2) La souscription d'un emprunt bancaire, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période à convenir. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

MONTANT A EMPRUNTER		90 000.00
TAUX D'INTERET (*)		3.00%
DUREE EN ANNEES		7
TAUX MENSUEL		0.25%
DUREE EN MOIS		84
MENSUALITES		1 189.20
ANNUITE		14 270.36

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

A noter que le mécanisme appliqué sur les emprunts bancaires est le suivant :

- paiement d'intérêts sur les sommes prélevées partiellement
- paiement d'un taux de réservation sur la partie du capital non prélevée
- obligation de prélever la totalité du capital dans un délai défini à compter de la signature de la lettre de crédit

De sorte qu'il se pourrait que le coût de l'emprunt simulé ci-dessus soit majoré de l'application de taux de réservation sur le capital prélevé de manière différée.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		100 902.04
Apports	Provisions	0.00 (*)
	Emprunt bancaire	90 000.00 (*)
	Loyer antennes	32 000.00 (*)
	Total des apports	122 000.00
Prélèvements	Réfection avaloirs façade arrière	22 000.00 (*)
	Apport travaux terrasses 4 ^{ème} étage	151 000.00 (*)
	Remboursement emprunt bancaire	PM (*)
	Enveloppe budgétaire	5 000.00 (*)
	Total des prélèvements	178 000.00
	Solde théorique à la clôture du nouvel exercice	44 902.04

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

10.4. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale SANS EMPRUNT BANCAIRE (Uniquement dans l'hypothèse où les travaux des terrasses du 4^{ème} étage seraient accepté) - Majorité absolue

La proposition de financement qui sera discutée en séance pour être soumise à l'approbation de l'assemblée générale reposera sur deux axes :

- Le recours à un appel de fonds spécial et unique
- Le recours au fonds de réserve

LOT	NOM	Quotités en 10 000	Q-P
5B3	BERGMANS	617	5 553.00
5A4	BOURGEOIS	588	5 292.00
1-1G	BRIFFEUIL	689	6 201.00
3C3	COLLETTE-LEMMENS	637	5 733.00
3D3	de la SERNA	669	6 021.00
G20	DEFFENSE	601	5 409.00
3D4	DEVLAMIJNCK-HUEGAERTS	588	5 292.00
GAR	DUBOCQUET	40	360.00
5A3	GEERAERTS	689	6 201.00
3C1	HUSSON	601	5 409.00
5B4	LCC BENELUX	518	4 662.00
5B2	LE DOLEDEC	617	5 553.00
5A1	LUFF	669	6 021.00
3D1	MARTIN-WHYTE	669	6 021.00
5B1	ROBINET	637	5 733.00
3D2	SEEUWS-SANCHE	669	6 021.00
3C4	VAN RIJCKEVORSEL	502	4 518.00
		10 000	90 000

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		100 902.04
Apports	Provisions: Appel de fonds unique	90 000.00 (*)
	Loyer antennes	32 000.00 (*)
Total des apports		122 000.00
Prélèvements	Avaloirs	22 000.00 (*)
	Travaux façade avant 4ème étage	151 000.00 (*)
	Enveloppe budgétaire	5 000.00 (*)
	Total des prélèvements	178 000.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		44 902.04

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

10.5. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)

10.5.1. Approbation du budget – Majorité absolue

2

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

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

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	53 300	52 300	4	13 075	-1.88%
Frais "propriétaires" svt l'usage	15 100	15 500	4	3 875.00	2.65%
Total des dépenses "ordinaires"	68 400	67 800		16 950.00	-0.88%
Apport fonds de réserve	0	0	4	0.00	
TOTAL	68 400	67 800		16 950.00	-0.88%

Etabli le 01/10/2018

Benoît STAQUET
Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.13

Liste des contrats

SAINTE-HUBERT

N°	Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat	Date Facture	Annuel Tvac
				Préavis	Facturation		
1358	ADOUISSEUR APRE SPRL	ENTRETIEN ENTADOU-B FACT 2015? ENTRE REGULIER FILTRE + 1220.39 15/03	1/01/1980	MENSUELLE	2016-09-16		140.68
1345	ASCENSEUR LIFTINC ELEVATORS	ENTRETIEN 2 ASCENSEURS/ 6 VISITES	E0205A/205B	1/01/2006	ANNUELLE	2018-01-08	1 923.31
1415	ASSURANCE CRAB & FILS	RC CC	66037350	1/01/1980	ANNUELLE	TRIMESTRIELLE	ANNUELLE
776	ASSURANCE WILINK Insurance	PJ	5685000000	29/03/2017	ANNUELLE	TRIMESTRIELLE	ANNUELLE
20	ASSURANCE WILINK Insurance	INCENDIE	201-170.054	17/08/2017	MENSUELLE	2018-07-11	6 190.35
1106	CHAUFFAGE LA CHALEUR & L'EAU	ENTRETIEN 2 CHAUDIERES	1/11/2013	MENSUELLE	2017-10-30	ANNUELLE	992.17
541	CONTROLE O.C.B.	CONTROLE PÉRIODIQUE ASCENSEUR 6 OA081041293 JT 2016 ?	1/10/2008	2A	2018-07-18	TRIMESTRIELLE	TRIMESTRIELLE
1096	CURAGE CURNET sprl	2/AN CONCIERGERIE-COMPLET VOIR 456 CONCIERGERIE: 12101,97 HTVA 19359.30,	1/01/1980	ANNUELLE	2016-03-29	MENSUELLE	ANNUELLE
456	CURAGE CURNET sprl	CURAGE COMPLET DES ÉGOUTS	1/01/1980	MENSUELLE	2017-12-22	ANNUELLE	605.01
1156	ENLEV. ORDURES BRUXELLES PROPRETE	1 DÉCHETS	29204	11/12/2013	MENSUELLE	2018-07-02	TRIMESTRIELLE
779	EXTINCTEUR SICLI	LOC : 4FURY 6AM4 RECU NC LE 11/3/14 CL:9054 09/05/2012 + 2FURY 6AM564,94 EUR HTVA	1/01/2005	ANNUELLE	2017-02-07	TRIMESTRIELLE	ANNUELLE
175	JARDIN GARDEN DESIGN	ENTRETIEN	C2015/1010	21/03/2016	12A	2018-08-31	MENSUELLE
443	NETTOYAGE N.S.M.	ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES	1/11/2009	ANNUELLE	2018-09-27	MENSUELLE	MENSUELLE
1447	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	16 E.CH. LOCATION-RELEVE AVT-DERNIERE FACT: 23-02-16	L90/5946	1/01/2002	8A	2017-10-24	ANNUELLE
352	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	16 EF	81/01908	1/01/1980	MENSUELLE	2017-10-24	ANNUELLE
46	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	17 EF	81/1908	1/01/1980	MENSUELLE	2016-10-26	ANNUELLE

Liste des contrats

SAINTE-HUBERT

<i>N</i> uméro	<i>F</i> ournisseur	<i>C</i> ommentaire	<i>R</i> éférence	<i>D</i> ébut	<i>D</i> urée du contrat	<i>D</i> ate Facture	<i>A</i> nnuel Tvac
				<i>P</i> réavis	<i>F</i> acturation		
751	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	RELEVE 134 CALORIMETRES-2018:127 EF VOIR 362	L91/2427	11/01/2003	10A TRIMESTRIELLE	2018-08-29 ANNUELLE	977.34

TABLEAU COMPARATIF DES DEPENSES BUDGET POUR LE NOUVEL EXERCICE

ANNEXE 2

Etabli par Lamy Belgium

Édité le 2/10/2018

Résidence "Saint-Hubert"

ANNEXE 3

Mesdames, Messieurs,

Conformément au mandat que vous m'avez confié, j'ai examiné les comptes de la copropriété et les pièces comptables qui les composent.

Les pièces sont classées correctement et les écritures reflètent la réalité des opérations de l'année. Je n'ai pas noté d'anomalie.

Le total des dépenses hors travaux est de 48 516€ en hausse de 12 694€ par rapport à 2017 (46 361€).

Le budget était de 57 000€.

Avec travaux le total des dépenses est de 55 503€ contre 46 361€ en 2017 (+9 142€)

Cette variation résulte de deux mouvements:

- *Une augmentation des charges, principalement des frais de chauffage +6 538€*
- *Plus de travaux réalisés cette année, 6 987€ contre 1 077K€ en 2017 (+ 5 910€).*

Ces travaux n'ont pas été financés par un prélèvement sur le Fonds de Réserve..

- *Pose d'avaloirs : 1 977€*
- *Mise en conformité : 4 081€*

Au chapitre des recettes, seuls les appels de charges figurent. En 2016 nous avions décidé le versement de 50% des loyers des antennes, mais ces fonds seront nécessaires à la réfection des façades prévue prochainement.

Les loyers cette année se sont élevés à 32 529€ (31 961€ en 2017).

L'assemblée devra statuer sur l'affectation de ces loyers, étant entendu que des travaux de rénovation des façades importants sont programmés.

Les variations de charges les plus significatives sont :

- Frais de chauffage : + 6 546€ (gaz); 17 191€ contre 10 645€ en 2017. Cette variation importante est due en grande partie aux ajustements de provisions mensuelles enregistrés en 2017 consécutifs au changement de chaudière en 2016. Aujourd'hui avec une année de recul, les provisions mensuelles sont censées correspondre à une consommation plus réaliste.

- Ascenseurs : - 3 787€ Rectificatif sur le contrat 2017

- Assurances : inchangé: Pas de sinistre majeur à déplorer

- les autres charges augmentent suivant les indices contractuels

Les loyers antennes nous ont rapporté 32 529€ en 2018 contre 31 961€ en 2017.

Il reste un solde sur appels de fonds positif de 8 261€ à rembourser.

Le fonds de roulement permanent et de réserve s'élèvent à 100 902€ (68 332€ RAN+32570€)

Je n'ai pas d'autre remarque.

Richard Le Dolédec

Fait à BXL le 24/09/2017

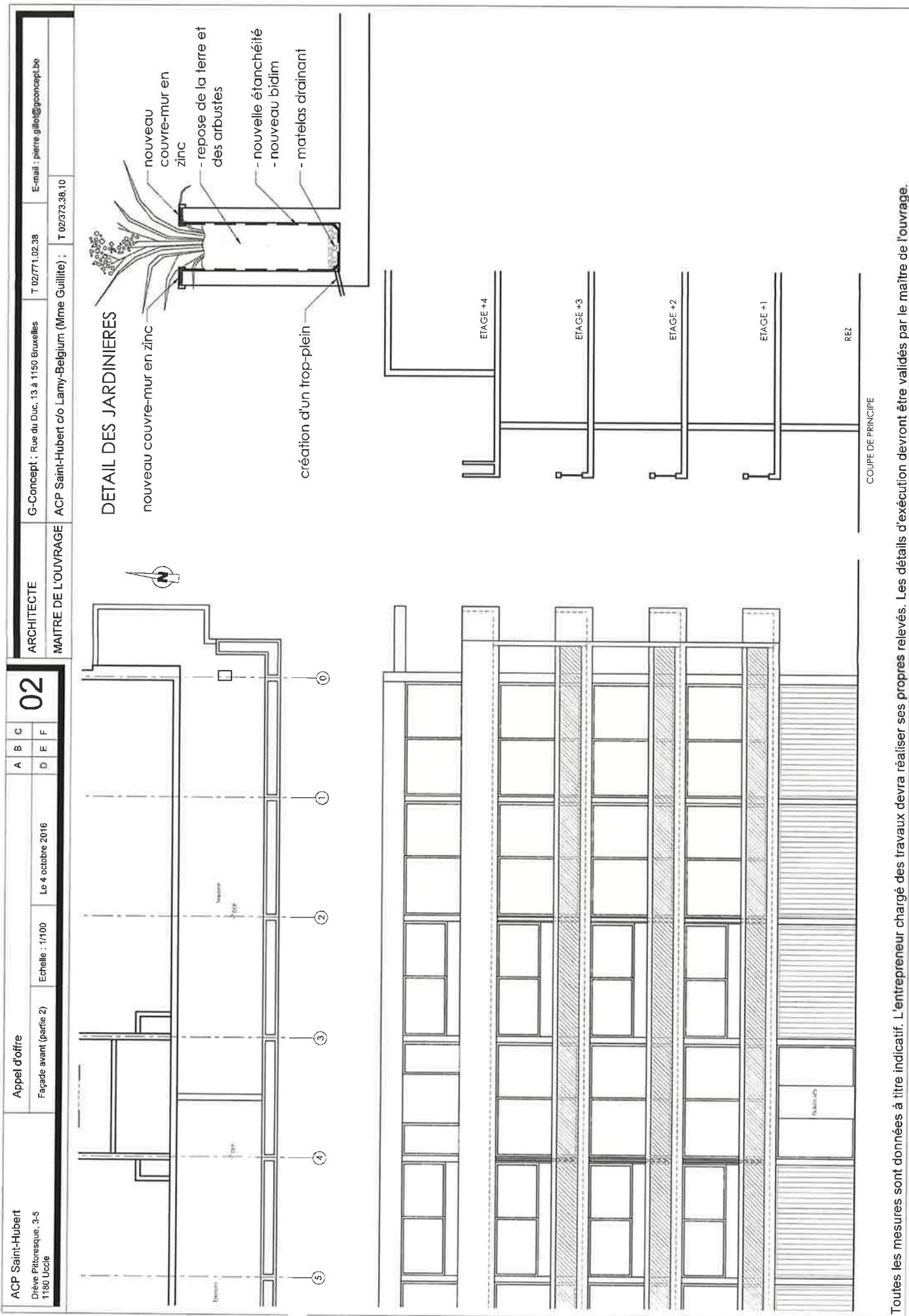
	2016	<i>var</i>	2017	<i>var</i>	
Nettoyage	7241	46	7273	32	
Ch Courantes	5027	1778	5485	458	
Ascenceurs	3780	-144	5701	1921	
Frais de Gestion	6206	40	6408	202	
Garage	0	-85	0	0	
Jardins	3028	-19	1481	-1547	
Chauffage Eau	22311	3047	10645	11666	Climatologie + chaudière
 Frais int bancaires	 -97	 -70	 47	 144	
Conservation	448	-620	1340	892	1077 sapins
Assurances	7049	56	6118	-931	Pas de sinistre majeur
Honoraires	2885	2808	786	-2099	Pas de litige
Divers frais	100	100		-100	Rbt M.deVlaminck
	57978	2713	45284	12694	
Tx	7528	925		-7528	
Tx financés par FR	11092	7646	1077	10015	
 Depenses	 76598	 5858	 46361	 30237	
Frais privatifs	-554		-1060	-506	
50% loyers	16317			16317	
Financement FR	11092		1077	10015	
Provision	57000		73400	16400	

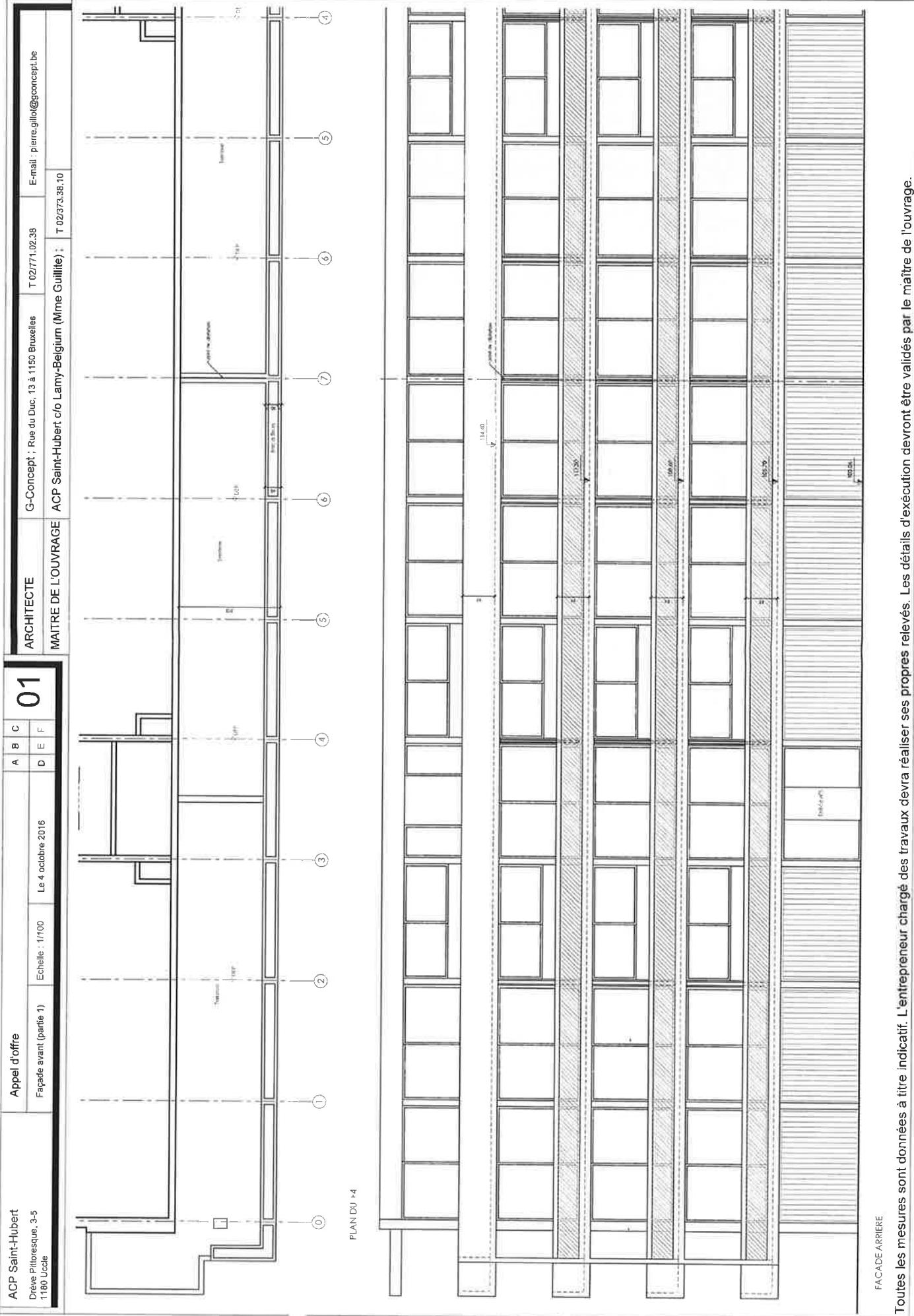
Recettes	83855	73417
Solde	7257	27056

ANNEXE 4

POSTE	DESIGNATION	UNITE	QUANT.	P.U	S-TOTAL €	TOTAL €
1	<u>Echafaudages</u>					
	Montage, démontage et double transport d'un échafaudage prenant appui sur le sol, ayant les caractéristiques suivantes :					
	ossature tubulaire en acier monté avec planchers complets, garde-corps à deux lisses, et plinthes tous les 2,00 mcts en hauteur avec une volée d'échelles d'accès inclinées stabilité assurée par ancrages dans la façade à l'aide de boulons expansibles	fft	3,00	2 100,00	6 300,00	
2	<u>Avaloirs</u>					
	Démolition et évacuation des avaloirs existants					
	Démolition et évacuation de la chape et du carrelage existant sur le pourtour de l'avaloir jusqu'à la dalle béton					
	Evacuation des décombres					
	Fourniture et pose d'une bacette en plomb Ø 110					
	Ragrégation de la chape					
	Fourniture et pose d'une étanchéité SKA et raccordement "tant que faire ce peut" à l'étanchéité existante					
	Fourniture et pose de nouveau avaloirs ACO BA-DV/100	QP/pc	15,00	550,00	8 250,00	
	ragrégation du revêtement de sol au moyen de carrelages similaires	QP/pc	15,00	120,00	1 800,00	
3	<u>DEP</u>					
	Fourniture et pose de nouvelles DEP en PVC Ø 110	QP/mc	45,00	95,00	4 275,00	
	TOTAL GENERAL HTVA					20 625,00

Eric Gérard



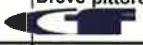


FACADE ARRIÈRE

Toutes les mesures sont données à titre indicatif. L'entrepreneur chargé des travaux devra réaliser ses propres relevés. Les détails d'exécution devront être validés par le maître de l'ouvrage.

Métré des travaux de rénovation de la façade avant				
ACP Saint-Hubert c/o Lamy-Belgium- Immoneuf				
Drève pittoresque, 3-5 à 1180 Uccle				
N°	Description	QP	unité	P.U.
	1. PREPARATION DES TRAVAUX			
1.1	Installation de chantier comprenant :	1.00	FFT	24 500.00
	- protection, nettoyage journalier, évacuation des gravats, containers,...			
	- stockage des matériaux			
	- frais communaux de réservation de voirie			
	- grue			
	- toilettes, ...			
	- ...			
1.2	Etat des lieux des abords	1.00	FFT	1 000.00
			SOUS-TOTAL	1 000.00 €
				25 500.00 €
	2. TRAVAUX DE DEMOLITION			
2.1	Enlèvement et entreposage des terres, arbustes, ...	14.25	m³	300.00
2.2	Démolition et évacuation de l'étanchéité éventuelle des jardinières	128.36	m²	40.00
2.3	Enlèvement et entreposage des dalles sur plots des terrasses du +4	150.74	m²	40.00
2.4	Démolition et évacuation de l'étanchéité des terrasses du +4	150.74	m²	30.00
2.5	Sciage des parements et décapage sous châssis des terrasses du +4	64.00	mcrt	35.00
			SOUS-TOTAL	2 240.00 €
				22 201.16 €
	3. TRAVAUX DE TERRASSES AU +4			
3.1	Création d'un trop plein à travers le muret (y compris pente et amorce EPDM)	4.00	pce	150.00
3.2	Pose d'une membrane multicouche de type asphaltique dans les jardinières - joindre la fiche technique RESITRIX	128.36	m²	140.00
3.3	Pose d'un bidim	128.36	m²	15.00
3.4	Pose d'un matelas drainant	17.10	m²	55.00
3.5	Repose des terres, arbustes, ...	14.25	m³	300.00
3.6	Pose de couvre-murs en zinc (coté rue et intérieur terrasse)	115.40	mcrt	60.00
3.7	Nettoyage et lissage des bétons de pente	150.74	m²	35.00
3.8	Lissage des relevés sous châssis et au pied des pierres de parements et sous châssis	64.00	mcrt	35.00
3.9	Pose d'une membrane multicouche RESITRIX			
	surface sol	150.74	m²	105.00
	remontées - coté muret	8.40	m²	115.00
	remontées - coté façade (y compris sur les profilés des châssis)	14.40	m²	115.00
3.9	Nouvelle amorce en EPDM des DEP à travers la dalle	6.00	pce	115.00
			SOUS-TOTAL	15 827.70 €
				966.00 €
				1 656.00 €
				690.00 €
				59 290.75 €
	6. DIVERS ET/OU OMISSIONS			
6.1	Fourniture et pose d'une plinthe en pierre bleue côté façade	64.00	mcrt	90.00
6.2	Repose des dalles sur plots des terrasses du +4	150.74	m²	60.00
6.3	Pose d'un bidim avant la pose des dalles sur plots du +1 au +4	150.74	m²	15.00
			SOUS-TOTAL	2 261.10 €
				17 065.50 €
	TOTAL HTVA			124 057.41
	TVA 6%			7 443.44
	TOTAL TTC			131 500.85

Travaux de rénovation de la façade avant

Métré des travaux de rénovation de la façade avant					
ACP Saint-Hubert c/o Lamy-Belgium- Mme Hélène Guillite				OFFRE DE PRIX 1708/117817	
Drève pittoresque, 3-5 à 1180 Uccle					
 		QP	unité	P.U.	P. Total
N° Description					
1. PREPARATION DES TRAVAUX					
1.1 Installation de chantier comprenant :		1,00	FFT	34.780,00	34.780,00 €
- protection, nettoyage journalier, évacuation des gravats, containers,...					
- stockage des matériaux					
- frais communaux de réservation de voirie					
- grue					
- toilettes, ...					
- ...					
1.2 Etat des lieux des abords		1,00	FFT	1.015,00	1.015,00 €
SOUS-TOTAL					
2. TRAVAUX DE DEMOLITION					
2.1 Enlèvement et entreposage des terres, arbustes, ...		14,25	m ³	250,00	3.562,50 €
2.2 Démolition et évacuation de l'étanchéité éventuelle des jardinières		128,36	m ²	40,00	5.134,36 €
2.3 Enlèvement et entreposage des dalles sur plots des terrasses du +4		150,74	m ²	31,00	4.672,94 €
2.4 Démolition et évacuation de l'étanchéité des terrasses du +4		150,74	m ²	36,00	5.426,64 €
2.5 Sciage des parements et décapage sous châssis des terrasses du +4		64,00	mcrt	55,00	3.520,00 €
SOUS-TOTAL					
22.316,44 €					
3. TRAVAUX DE TERRASSES AU +4					
3.1 Création d'un trop plein à travers le muret (y compris pente et amorce EPDM)		4,00	pce	90,00	360,00 €
3.2 Pose d'une membrane multicouche de type asphaltique dans les jardinières - joindre la fiche technique RESITRIX		128,36	m ²	75,00	9.626,93 €
3.3 Pose d'un bidim		128,36	m ²	5,75	738,06 €
3.4 Pose d'un matelas drainant		17,10	m ²	65,00	1.111,50 €
3.5 Repose des terres, arbustes, ...		14,25	m ³	250,00	3.562,50 €
3.6 Pose de couvre-murs en zinc (coté rue et intérieur terrasse)		115,40	mcrt	75,00	8.655,00 €
3.7 Nettoyage et lissage des bétons de pente		150,74	m ²	45,00	6.783,30 €
3.8 lissage des relevés sous châssis et au pied des pierres de parements et sous châssis		64,00	mcrt	25,00	1.600,00 €
3.9 Pose d'une membrane Résitrix					
surface sol		150,74	m ²	93,00	14.018,82 €
remontées - coté muret		8,40	m ²	102,00	856,80 €
remontées - coté façade (y compris sur les profilés des chassis)		14,40	m ²	102,00	1.468,80 €
3.9 Nouvelle amorce en EPDM des DEP à travers la dalle		6,00	pce	110,00	660,00 €
SOUS-TOTAL					
49.441,71 €					
6. FINITIONS DES TERRASSES					
6.1 Fourniture et pose d'une plinthe en pierre bleue côté façade		64,00	mcrt	115,00	7.360,00 €
6.2 Repose des dalles sur plots des terrasses du +4		150,74	m ²	90,00	13.566,60 €
6.3 Pose d'un bidim avant la pose des dalles sur plots du +4		150,74	m ²	5,75	866,76 €
SOUS-TOTAL					
21.793,36 €					
TOTAL HTVA					
TVA 6%					
TOTAL TTC					
129.346,50					
7.760,79					
137.107,29					

Travaux de rénovation de la façade avant

Métré des travaux de rénovation de la façade avant
ACP Saint-Hubert c/o Lamy-Belgium- Mine Hélène Guillote
Dreve pittoresque, 3-5 à 1180 Uccle
N° Description

~~SPRL ISOTRA
Z. 1 DE MARTINROU
RUE DU BASSIN 2
6220 FLEURUS
TEL: 071 / 51.31.71
FAX: 071 / 51.01.77~~

Travaux de rénovation de la façade avant

Métré des travaux de rénovation de la façade avant					
ACP Saint-Hubert c/o Lamy-Belgium- Mme Hélène Guilloteau Drève pittoresque, 3-5 à 1180 Uccle					
N°	Description	QP	l'unité	P.U.	P. Total
1. PREPARATION DES TRAVAUX					
1.1	Installation de chantier comprenant :	1,00	FFT	27.698,00	27.698,00 €
	- protection, nettoyage journalier, évacuation des gravats, containers,...				
	- stockage des matériaux				
	- frais communaux de réservation de voirie				
	- grue				
	- toilettes, ...				
	- ...				
1.2	Etat des lieux des abords	1,00	FFT	895,00	895,00 €
		SOUS-TOTAL			28.593,00 €
2. TRAVAUX DE DEMOLITION					
2.1	Enlèvement et entreposage des terres, arbustes, ...	14,25	m ³	532,00	7.581,00 €
2.2	Démolition et évacuation de l'étanchéité éventuelle des jardinières	128,36	m ²	48,00	6.161,23 €
2.3	Enlèvement et entreposage des dalles sur plots des terrasses du +4	150,74	m ²	35,00	5.275,90 €
2.4	Démolition et évacuation de l'étanchéité des terrasses du +4	150,74	m ²	40,00	6.029,60 €
2.5	Sciage des parements et décapage sous châssis des terrasses du +4	64,00	mcrt	54,00	3.456,00 €
		SOUS-TOTAL			28.503,73 €
3. TRAVAUX DE TERRASSES AU +4					
3.1	Création d'un trop plein à travers le muret (y compris pente et amorce EPDM)	4,00	pce	95,00	380,00 €
3.2	Pose d'une membrane multicouche de type asphaltique dans les jardinières - joindre la fiche technique RESITRIX	128,36	m ²	101,00	12.964,26 €
3.3	Pose d'un bidim	128,36	m ²	17,00	2.182,10 €
3.4	Pose d'un matelas drainant	17,10	m ²	38,00	649,80 €
3.5	Repose des terres, arbustes, ...	14,25	m ³	403,00	5.742,75 €
3.6	Pose de couvre-murs en zinc (coté rue et intérieur terrasse)	115,40	mcrt	54,00	6.231,60 €
3.7	Nettoyage et lissage des bétons de pente	150,74	m ²	37,00	5.577,38 €
3.8	Lissage des relevés sous châssis et au pied des pierres de parements et sous châssis	64,00	mcrt	25,00	1.600,00 €
3.9	Pose d'une membrane RESITRIX				
	surface sol	150,74	m ²	115,00	17.335,10 €
	remontées - coté muret	8,40	m ²	119,00	999,60 €
	remontées - coté façade (y compris sur les profilés des châssis)	14,40	m ²	119,00	1.713,60 €
3.9	Nouvelle amorce en EPDM des DEP à travers la dalle	6,00	pce	87,00	522,00 €
		SOUS-TOTAL			55.898,19 €
6. FINITIONS DES TERRASSES					
6.1	Fourniture et pose d'une plinthe en pierre bleue côté façade	64,00	mcrt	101,00	6.464,00 €
6.2	Repose des dalles sur plots des terrasses du +4	150,74	m ²	55,00	8.290,70 €
6.3	Pose d'un bidim avant la pose des dalles sur plots du +1 au +4	150,74	m ²	9,00	1.356,66 €
		SOUS-TOTAL			16.111,36 €
TOTAL HTVA					
					129.106,28
TVA 6%					
					7.746,38
TOTAL TTC					
					136.852,66

Entreprises REBETON sa

Chaussee de Waterloo 930

1000 Bruxelles

Tél. 02/373 70 40