

Liste des contrats

SAINT-HUBERT

N°	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
1358	ADOUCISSEUR APRE SPRL	ENTRETIEN ENTADOU-B FACT 2015? ENTRE REGULIER FILTRE + 1220.39 15/03	1/01/1980	MENSUELLE	2018-10-20		372.68
1345	ASCENSEUR LIFTING ELEVATORS	ENTRETIEN 2 ASCENSEURS/ 6 VISITES	E0205A/205B	1/01/2006	ANNUELLE	2019-01-03	1 960.28
776	ASSURANCE WILINK Insurance	PJ	5685000000	29/03/2017	ANNUELLE	2018-12-28	287.06
20	ASSURANCE WILINK Insurance	INCENDIE	201.170.054	17/08/2017	MENSUELLE	2019-07-05	6 424.56
1106	CHAUFFAGE LA CHALEUR & L'EAU	ENTRETIEN 2 CHAUDIERES	1/11/2013	MENSUELLE	2018-11-06		992.17
541	CONTROLE O.C.B.	CONTROLE PÉRIODIQUE ASCENSEUR 6 JT 2016 ?	OA081041293	1/10/2008	2A	2019-07-29	815.66
456	CURAGE CURNET sprl	CURAGE COMPLET DES ÉGOUTS	1/01/1980	MENSUELLE	2017-12-22		605.01
1096	CURAGE CURNET sprl	2/AN CONCIERGERIE-COMPLET VOIR 456 CONCIERGERIE: 12101,97 HTVA 19359 30/	1/01/1980	ANNUELLE	2019-07-09		561.80
1156	ENLEV. ORDURES BRUXELLES PROPRETE	1DÉCHETS	29204	11/12/2013	MENSUELLE	2018-09-10	217.80
779	EXTINCTEUR SICLI	LOC : 4FURY 6AM4 RECU NC LE 11/3/14 09/05/2012 + 2FURY 6AM564,94 EUR HTVA entretien 10x par an	CL:9054	1/01/2005	ANNUELLE	2019-02-01	143.97
2334	JARDIN WAUTERS			1/03/2019	TRIMESTRIELLE	ANNUELLE	
443	NETTOYAGE N.S.M.	ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES	1/11/2009	ANNUELLE	2019-08-25		7 364.69
1447	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	16 E.CH. LOCATION-RELEVE AVT-DERNIERE FACT: 23-02-16	L90/5946	1/01/2002	8A	2017-10-24	336.66
352	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	16 ECH	81/01908	1/01/1980	MENSUELLE	ANNUELLE	345.00
46	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	16 EF	81/1908	1/01/1980	MENSUELLE	2018-10-24	308.79
751	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	RELEVE 134 CALORIMETRES-2019:127 EF VOIR 352	L91/2427	11/01/2003	10 ANS	2019-08-21	1 006.54

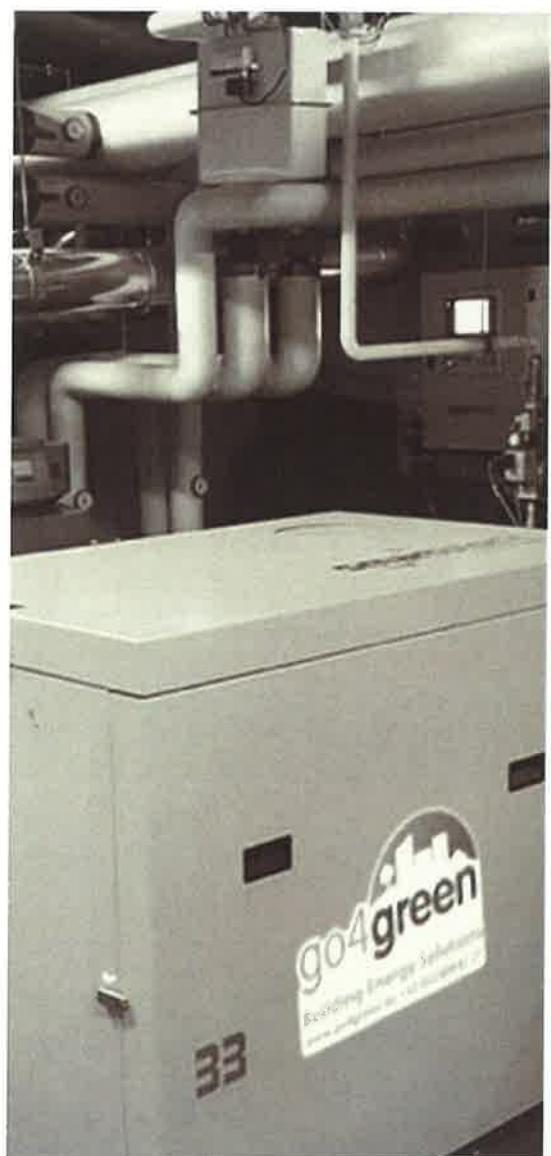
TABLEAU COMPARATIF DES DEPENSES BUDGET POUR LE NOUVEL EXERCICE

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé		BUDGET		BUDGET	
		2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020
1 000	Frais de nettoyage	7 194.72	7 240.49	7 273.20	7 300.00	7 326.54	7 364.64
1 100	Dépenses courantes	6 805.15	5 027.38	5 485.01	7 000.00	5 427.60	6 000.00
1 200	Frais ascenseurs	3 924.01	3 700.79	5 701.01	5 000.00	1 914.13	3 300.00
1 300	Frais de gestion	6 165.96	6 206.28	6 407.97	6 500.00	6 592.65	7 000.00
1 400	Frais de garage	84.80	0.00	0.00	500.00	548.84	600.00
1 500	Frais de jardin	3 046.58	3 028.16	1 480.90	2 000.00	1 210.00	2 900.00
1 600	Décompte chauffage & eau	25 358.17	22 310.82	10 645.29	25 000.00	17 191.63	25 000.00
1. TOTAL CONSOMMATIONS & SERVICES		52 579.39	47 513.92	36 993.38	53 300.00	40 211.39	52 300.00
2 000	Frais de conservation	13 722.16	17 892.39	8 290.87	15 000.00	15 166.01	15 420.88
2 200	Travaux ascenseurs	0.00	99.64	0.00	100.00	125.08	500.00
2 400	Travaux garages	540.60	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00
2 600	Travaux chauffage	451.96	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00
2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES		14 714.72	17 992.03	8 290.87	15 100.00	15 291.09	15 500.00
TOTAL DES DEPENSES ORDINAIRES		67 294.11	65 505.95	45 284.25	68 400.00	55 502.48	67 800.00
3 000	Travaux financés par le fonds de réserve						
3 200	Travaux ascenseurs financés par le fonds de réserve	3 446.07	11 091.50	1 076.90	svt AG	svt AG	svt AG
3 600	Travaux chff financés par le fds de réserve						
3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAFO.		3 446.07	11 091.50	1 076.90	svt AG	0.00	svt AG
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES		70 740.18	76 597.45	46 361.15	svt AG	55 502.48	svt AG
RB 50 % LOYERS ANTENNES		-15 780.67	-16 317.07				
TOTAL		54 959.51	60 280.38			55 502.48	65 935.17



INTÉGRATION GRATUITE D'UNE COGÉNÉRATION AU GAZ NATUREL

RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION



20 septembre 2019

COPROPRIÉTÉ CONCERNÉE

ACP ST HUBERT



ADRESSE

Drève Pittoresque 3-5
1180 Uccle



SYNDIC

Nexity
Lamy Belgium



ZERO FRAIS

Et 35 625 € de gains
pour la copropriété

UN PROJET ENTIEREMENT GRATUIT

L'intégration et l'installation **gratuite** d'un cogénérateur au gaz naturel de 15 kWé, la surveillance en permanence du bon fonctionnement de la machine et la maintenance de celle-ci est entièrement pris en charge par go4green. Après l'installation, aucun frais n'est demandé et tout reste **entièrement gratuit** pendant la durée du contrat.

go4green s.a.

Siège social : Rue Dieudonné Lefèvrestraat 17 • 1020 Bruxelles • Belgique

Coordonnées : +32 (0)2 609 87 27 • info@go4green.be • www.go4green.be

TVA BE 0810.981.564 • **BBAN** 068-9040165-83 • **IBAN** BE14 0689 0401 6503 • **BIC** GKCCBEBB

SYNTHÈSE DE LA PROPOSITION

go4green prend en charge tous les frais, tous les risques, et toutes les formalités administratives.

go4green propose d'**installer gratuitement une cogénération au gaz** dans l'immeuble **ACP St Hubert**. Cet équipement permet de produire efficacement de la **chaleur** et de l'**électricité**, avec un meilleur rendement que les moyens classiques de production, séparée de ces deux énergies.

Grâce à cette efficience, l'immeuble produit mieux son énergie, émet moins d'émissions de CO2 et permet donc aux propriétaires et occupants de bénéficier des **gains financiers**.

Par ailleurs, ce qui différencie go4green, c'est son service de **contrôle en permanence**. Cette surveillance permet le bon fonctionnement de la chaufferie, minimise les pertes et optimise la régulation, avec comme conséquence une réduction de la consommation de chaleur de l'immeuble.

GAINS FINANCIERS

bénéficiaires	investissements initiaux offerts	gains annuels	gains sur 10 ans
OCCUPANTS électricité chaleur	0 €	1 112 € 1 112 € 0 €	11 125 €
PROPRIETAIRES primes annuelles autres	4 500 €	2 000 € 1 500 € 500 €	24 500 €
TOTAL	4 500 €	3 112 €	35 625 €

- Les **propriétaires** percevront une redevance de **1 500 € par an pendant 10 ans** pour la mise à disposition de l'espace dans la chaufferie.
- Les **occupants** bénéficieront d'une réduction de **6,06%** du budget énergétique annuel.

POURQUOI NOUS CHOISIR MAINTENANT ?

En tant que propriétaire, sachez que vous êtes gagnants dans ce projet.

1

INSTALLATION GRATUITE

go4green assume entièrement les frais d'installation du cogénérateur lors de l'intégration.

4

RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂

Le cogénérateur permet de réduire les émissions de CO₂ des bâtiments.

2

SUIVI GRATUIT

go4green surveillera en permanence le bon fonctionnement du cogénérateur et de la chaufferie.

5

AVANTAGE POUR LE CERTIFICAT PEB

go4green améliore la performance énergétique du bâtiment et la valeur de votre bien.

3

MAINTENANCE GRATUITE

go4green prend à sa charge les frais liés à la maintenance et les éventuelles réparations.

6

GAINS FINANCIERS

Les copropriétaires et occupants bénéficieront de gains financiers (voir supra).

POUR LA RÉALISATION DU PROJET, LES PROPRIÉTAIRES DOIVENT APPROUVER LES PRINCIPES SUIVANTS :

- Accepter d'acheter la chaleur issue de la cogénération **à un prix équivalent ou meilleur qu'actuellement**.
- **Mettre à disposition un espace** pour la cogénération et ses accessoires.
- Assurer le matériel dans sa **police incendie**.

retrouvez nous sur www.go4green.be

Notre crédibilité, ce sont nos références et la satisfaction de nos clients : nous leur délivrons toujours mieux que ce que nous annonçons !

7.1. Arrêté Royal du 18 juin 2018 - Modification de l'article 577 du Code civil – Qu'est-ce qui change ?

1. **Opérateurs de service d'utilité publique agréés** : moyennant le respect d'une procédure, ces opérateurs auront légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.
2. **Clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges** : intégration de ces clauses et sanctions dans le règlement de copropriété (ce qui est regrettable puisqu'il s'agit là d'une matière susceptible de modification fréquente)
3. **Règlement d'ordre intérieur** : transfert d'une série de points relevant précédemment du règlement de copropriété vers le règlement d'ordre intérieur (voir ci-après)
4. **Modification des statuts par les parties qui ont signé les statuts initiaux** : possibilité moyennant le respect d'une procédure, pour les parties qui ont signés les statuts initiaux, de les modifier jusqu'à la réception provisoire des parties communes, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.
5. **Règlement d'ordre intérieur** : ce document devient « obligatoire » ; il est établi par acte sous seing privé, et devra contenir au moins :
 - a. Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'AG
 - b. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités du renouvellement de celui-ci, les modalités de renom éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
 - c. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

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

6. **Patrimoine de l'association des copropriétaires** : les fonds de « roulement » et de « réserve » composent au minimum le patrimoine de l'association des copropriétaires.
7. **Fonds de réserve « obligatoire »** : la création d'un fonds de réserve devient obligatoire à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des parties communes à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut toutefois décider de déroger à cette obligation à une majorité de 4/5ème
8. **Récupération des charges** : le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires ou extrajudiciaires pour la récupération des charges.
9. **Propriété grevée d'un droit d'usufruit** : lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidiairement tenus du paiement de ces charges. Le syndic communiquera à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part est affectée au fonds de réserve.
10. **Décisions condamnant l'association des copropriétaires** : l'exécution de ces décisions peut-être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote.
11. **Assistance à l'AG** : chaque copropriétaire pourra se faire assister à l'AG d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

12. **Absence de syndic** : à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes pourront convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.
13. **Association partielle dépourvue de la personnalité juridique** : suppression de ces associations.
14. **Délai de convocation de l'AG** : le délai de convocation de 15 jours au moins de l'AG devient impératif ; toute autre règle prévue dans des statuts devient nulle.
15. **Vote en AG** : lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.
Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnelle à sa quote-part dans lesdites charges.
16. **Procuration** : 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.
17. **Majorité qualifiée** : la majorité de trois quarts est remplacée par celle de deux tiers.
18. **Travaux imposés par la loi, travaux conservatoires et d'administration provisoire** : les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.
19. **Droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire** : possibilité de supprimer ce droit, à la majorité qualifiée de quatre cinquième des voix à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
20. **Division ou réunion de lot(s) distinct(s)** : la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots nécessite un vote de l'AG à la majorité qualifiée de quatre cinquième des voix présentes ou représentées à l'AG ;
21. **Démolition ou reconstruction totale de l'immeuble** : possibilité de décider à la majorité des quatre cinquième des voix de démolir ou de reconstruire totalement l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-après.
22. **Exceptions à la règle de l'unanimité pour modifier les quotes-parts de copropriété** : lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.
23. **Unanimité** : lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.
24. **Contrat de syndic** : les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.
25. **Travaux extraordinaires** : le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.
26. **Révocation d'un syndic désigné par jugement** : devient la seule compétence du juge.
27. **Syndic** : au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

28. **Conseil de copropriété** : 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.
29. **Nomination des membres du conseil de copropriété** : l'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
30. **Rapport du conseil de copropriété** : suppression du rapport semestriel qui est remplacé par un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission présenté lors de l'AG ordinaire.
31. **Commissaire(s) aux comptes** : l'AG désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.
32. **Équilibre financier de la copropriété** : si cet équilibre est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
33. **Opposabilité du règlement d'ordre d'intérieur et des décisions des AG adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot** : cette communication sera dorénavant faite par l'envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.
34. **Action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'AG par un détenteur d'un droit personnel ou réel ne disposant pas du droit de vote à l'AG** : cette action devra être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 26 ci-dessus et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.
35. **Du caractère impératif** : les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.
36. **Dispositions transitoires** : La présente loi s'applique à partir du 1^{er} janvier 2019 à tout immeuble ou groupe d'immeubles répondant aux conditions visées à l'article 577-3 du Code civil.
Toutes les dispositions qui ont trait à l'assemblée générale ou à ses décisions ne s'appliquent qu'aux assemblées générales tenues après l'entrée en vigueur de la présente loi.
La modification de l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil ne s'applique qu'aux contrats conclus ou reconduits après l'entrée en vigueur de la présente loi.
Une dérogation à l'application de la section intitulée « Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis » valablement décidée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, n'entre pas dans le champ d'application du nouvel article 577-3, alinéa 1^{er}, dernière phrase. Nonobstant l'article 577-4, § 1^{er}, 2^o, nouveau, du Code civil les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2.
Les dispositions visées aux 1^o, 2^o et 3^o de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.
L'obligation de l'article 577-5, § 3, 1^o, du Code civil de constitution de fonds de réserve s'applique également immédiatement, pour les exercices comptables complets qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, aux bâtiments dont les parties communes ont été provisoirement réceptionnées depuis au moins cinq ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

DREVÉ PITTORESQUE 5

Proposition de travaux AG 2019

	Projet 1	Supplément 1	Supplément 2
Juste Façade avant Sans Gardes corps			
Façade avant			
Remise en état des joints et béton+ remplacement des séparations	47 700	47 700	47 700
Remplacement des couvre mûrs + remplacement séparation terrasses + étanchéité (4e étage)	26 500	26 500	26 500
Nettoyage remise en peinture façade et ciels	47 700	47 700	47 700
Remplacement des gardes corps (+ demande de permis)			111 300
Façade arrière			
Reparation des joints et peinture des ciels		42 400	42 400
Nettoyage des rebords		21 200	21 200
Installation de chantier / échafaudages / coordinateur de sécurité	15 900	21 200	42 400
Imprévu (5%)	6 890	10 335	16 960
Honoraires architecte (8%)	12 584	18 876	30 976
Syndic: suivi de chantier (1.25%)	1 625	2 438	4 000
Total TVAC	158 899	238 349	391 136

ANNEXE 5