

## Bilan au 30-06-24

### Actif

300000	Stock clés	150.51
300001	Stock clés bloc B	546.38
300002	Stock clés Bloc C	208.96
300003	Stock badges	52.68
410000	COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE APPELES	818.89
410100	COPROPRIETAIRES FONDS ROULEMENT APPELES	59 880.28
489013	Remboursement capital emprunt	320 152.26
550000	Epargne ING BE95 3104 9935 3258	5 597.06
550200	Epargne Belfius BE10 0882 9409 5204	70 280.68
551000	ING BE15 3101 2200 1030	13 573.30
551200	Belfius BE79 0689 4584 7633 (new)	5 663.98
570000	Caisse concierge	100.00
600	DEPENSES DE L'EXERCICE	401 554.23
		<b>878 579.21</b>

### Passif

110000	Fonds de roulement	-70 000.01
121000	Fonds intérêts de retard	-948.48
200000	Arrondis ordinateur	-5.19
423002	Emprunt Belfius	-296 312.61
440000	Fournisseurs	-4 386.20
440200	Anciens fournisseurs	-2 371.03
489000	Fonds de réserve	-96 246.55
489005	Fonds de réserve chauffage AB	-968.03
489006	Fonds de réserve chauffage CD	-667.90
499200	Copropriétaires solde emprunt Trévi	-3 951.74
499900	A régulariser	-1 163.89
701	APPORTS & PRODUITS D'EXPLOITATION	-401 557.58
		<b>-878 579.21</b>

## Situation du fonds de réserve au 30-06-24

		Ouverture	Débit	Crédit	Solde
121000	Fonds intérêts de retard	-948.48	0.00	0.00	-948.48
489000	Fonds de réserve	-178 587.63	86 488.24	-4 147.16	-96 246.55
489005	Fonds de réserve chauffage AB	-968.03	0.00	0.00	-968.03
489006	Fonds de réserve chauffage CD	-667.90	0.00	0.00	-667.90
		<b>-181 172.04</b>			<b>-98 830.96</b>

## 700 Apports & Produits au fonds de réserve au 30-06-24

## 701 Apports & Produits d'exploitation au 30-06-24

		Solde
741000	REFACTURATION CHARGES	-401 557.58
		<b>-401 557.58</b>

<b>0850 077 613 - AMARYLLIS</b>			
Lot	C 1G	N°Client	0000015781
Document N°		1447	
Date document		17/08/2023	
Date d'échéance		01/09/2023	

**Décompte du 01/04/2023 au 30/06/2023**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
004	BLOC C-D Chauffage et eau	9 379.64	1 / 21		446.65
005	Concierge	9 054.81	22 / 1010		197.23
006	Gérance et administratif	4 097.22	22 / 1010		89.25
007	Entretien et dépannages	1 946.77	22 / 1010		42.40
010	BLOC C : Frais Généraux - 75B	563.48	1 / 11		51.23
					<b>826.76</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
002	Assurances	6 276.24	22 / 1010		136.71
017	Frais propriétaires Bloc C-D	1 056.03	1 / 21		50.29
020	Frais propriétaires	11 681.36	22 / 1010		254.45
020	Frais bancaires	330.49	22 / 1010		7.20
					<b>448.65</b>
<b>Privatif</b>					
030	Frais privatifs occupants				294.92
031	Frais privatifs propriétaires				41.56
					<b>336.48</b>

**Arriérés : 2 770.71 €**

**A payer : 1 611.89 €**

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

**Solde à payer : 4 382.60 €**

**Instruction pour votre paiement**

A payer avant le 01/09/2023      4 382.60 €

ACP AMARYLLIS

IBAN : BE79 0689 4584 7633      BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0015/78167+++

<b>0850 077 613 - AMARYLLIS</b>			
Lot	C 1G	N°Client	0000015781
Document N°		1487	
Date document		17/11/2023	
Date d'échéance		02/12/2023	

**Décompte du 01/07/2023 au 30/09/2023**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
004	BLOC C-D Chauffage et eau	2 561.47	1 / 21		121.97
005	Concierge	7 111.83	22 / 1010		154.91
006	Gérance et administratif	3 745.86	22 / 1010		81.59
007	Entretien et dépannages	1 419.16	22 / 1010		30.91
010	BLOC C : Frais Généraux - 75B	1 197.91	1 / 11		108.90
					<b>498.28</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
020	Frais propriétaires	12 848.80	22 / 1010		279.87
020	Frais bancaires	60.00	22 / 1010		1.31
					<b>281.18</b>
<b>Privatif</b>					
031	Frais privatifs propriétaires				24.18
					<b>24.18</b>
<b>Arriérés :</b>		<b>1 611.89 €</b>	<b>A payer :</b>		<b>803.64 €</b>

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

**Solde à payer : 2 415.53 €**

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 02/12/2023      2 415.53 €  
 ACP AMARYLLIS  
 IBAN : BE79 0689 4584 7633      BIC : GKCCBEBB  
 Communication : +++000/0015/78167+++

<b>0850 077 613 - AMARYLLIS</b>			
Lot	C 1G	N°Client	0000015781
Document N°		1549	
Date document		27/02/2024	
Date d'échéance		13/03/2024	

**Décompte du 01/10/2023 au 31/12/2023**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
004	BLOC C-D Chauffage et eau	2 410.03	1 / 21		114.76
005	Concierge	5 018.75	22 / 1010		109.32
006	Gérance et administratif	3 835.34	22 / 1010		83.54
007	Entretien et dépannages	3 317.90	22 / 1010		72.27
010	BLOC C : Frais Généraux - 75B	1 505.48	1 / 11		136.86
					<b>516.75</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
020	Frais propriétaires	14 046.68	22 / 1010		305.97
020	Frais bancaires	65.49	22 / 1010		1.43
					<b>307.40</b>

**Arriérés : 0.00 €**

**A payer : 824.15 €**

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

**Solde à payer : 824.15 €**

**Instruction pour votre paiement**

A payer avant le 13/03/2024      824.15 €

ACP AMARYLLIS

IBAN : BE79 0689 4584 7633      BIC : GKCCBEBB

Communication : +++000/0015/78167+++

0850 077 613 - <b>AMARYLLIS</b>			
Lot	C 1G	N°Client	0000015781
Document N°		1599	
Date document		23/04/2024	
Date d'échéance		08/05/2024	

**Décompte du 01/01/2024 au 31/03/2024**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
004	BLOC C-D Chauffage et eau	4 468.55	1 / 21		212.79
005	Concierge	9 432.43	22 / 1010		205.46
006	Gérance et administratif	3 790.60	22 / 1010		82.57
010	BLOC C : Frais Généraux - 75B	1 270.38	1 / 11		115.49
					<b>616.31</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
002	Assurances	1 383.35	22 / 1010		30.13
020	Frais propriétaires	13 893.26	22 / 1010		302.63
020	Frais bancaires	368.14	22 / 1010		8.02
					<b>340.78</b>

**Arriérés : -170.17 €**

**A payer : 957.09 €**

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

**Solde à payer : 786.92 €**

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 08/05/2024                      786.92 €  
 ACP AMARYLLIS  
 IBAN : BE79 0689 4584 7633              BIC : GKCCBEBB  
 Communication : +++000/0015/78167+++

0850 077 613 - <b>AMARYLLIS</b>			
Lot	C 1G	N°Client	0000015781
Document N°		1633	
Date document		30/06/2024	
Date d'échéance		31/07/2024	

**Décompte du 01/04/2024 au 30/06/2024**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
004	BLOC C-D Chauffage et eau	4 286.52	1 / 21		204.12
005	Concierge	8 718.87	22 / 1010		189.92
006	Gérance et administratif	3 893.29	22 / 1010		84.80
007	Entretien et dépannages	1 113.93	22 / 1010		24.26
010	BLOC C : Frais Généraux - 75B	197.75	1 / 11		17.98
					<b>521.08</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
002	Assurances	6 507.39	22 / 1010		141.75
014	BLOC C : Travaux	471.90	1 / 11		42.90
020	Frais propriétaires	18 763.35	22 / 1010		408.71
020	Frais bancaires	293.54	22 / 1010		6.39
					<b>599.75</b>
<b>Privatif</b>					
030	Frais privatifs occupants				134.94
					<b>134.94</b>
<b>Arriérés :</b>				<b>0.00 €</b>	
				<b>A payer :</b>	<b>1 255.77 €</b>

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

**Solde à payer : 1 255.77 €**

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 31/07/2024      1 255.77 €  
 ACP AMARYLLIS  
 IBAN : BE79 0689 4584 7633      BIC : GKCCBEBB  
 Communication : +++000/0015/78167+++



<b>0850 077 613 - AMARYLLIS</b>			
Lot	C 1G	N°Client	0000015781
Document N°		1265	
Date document		02/12/2022	
Date d'échéance		17/12/2022	

**Décompte du 01/07/2022 au 30/09/2022**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
004	BLOC C-D Chauffage et eau	4 143.39	1 / 21		197.30
005	Concierge	6 101.96	22 / 1010		132.91
006	Gérance et administratif	3 394.50	22 / 1010		73.94
007	Entretien et dépannages	641.30	22 / 1010		13.97
010	BLOC C : Frais Généraux - 75B	373.00	1 / 11		33.91
					<b>452.03</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
002	Assurances	9 363.77	22 / 1010		203.96
020	Frais propriétaires	5 884.30	22 / 1010		128.17
020	Frais bancaires	54.79	22 / 1010		1.19
					<b>333.32</b>
<b>Privatif</b>					
031	Frais privatifs propriétaires				9.00
					<b>9.00</b>
<b>Arriérés : -328.29 €</b>				<b>A payer :</b>	<b>794.35 €</b>

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

**Solde à payer : 466.06 €**

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 17/12/2022      466.06 €  
 ACP AMARYLLIS  
 IBAN : BE15 3101 2200 1030      BIC : BBRUBEBB  
 Communication : +++000/0015/78167+++

<b>0850 077 613 - AMARYLLIS</b>			
Lot	C 1G	N°Client	0000015781
Document N°		1351	
Date document		28/03/2023	
Date d'échéance		12/04/2023	

**Décompte du 01/10/2022 au 31/12/2022**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
004	BLOC C-D Chauffage et eau	12 883.77	1 / 21		613.51
005	Concierge	5 221.34	22 / 1010		113.73
006	Gérance et administratif	3 394.50	22 / 1010		73.94
007	Entretien et dépannages	1 574.78	22 / 1010		34.30
010	BLOC C : Frais Généraux - 75B	2 308.95	1 / 11		209.90
					<b>1 045.38</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
001	Appel de fonds	10 084.30	22 / 1010		219.66
002	Assurances	226.89	22 / 1010		4.94
020	Frais propriétaires	718.11	22 / 1010		15.64
020	Frais bancaires	75.99	22 / 1010		1.66
021	Travaux divers	140.98	22 / 1010		3.07
					<b>244.97</b>
<b>Arriérés :</b>		<b>-38.08 €</b>		<b>A payer :</b>	<b>1 290.35 €</b>

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

**Solde à payer : 1 252.27 €**

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 12/04/2023      1 252.27 €  
 ACP AMARYLLIS  
 IBAN : BE79 0689 4584 7633      BIC : GKCCBEBB  
 Communication : +++000/0015/78167+++

<b>0850 077 613 - AMARYLLIS</b>			
Lot	C 1G	N°Client	0000015781
Document N°		1395	
Date document		30/06/2023	
Date d'échéance		15/07/2023	

**Décompte du 01/01/2023 au 31/03/2023**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
004	BLOC C-D Chauffage et eau	10 858.21	1 / 21		517.06
005	Concierge	10 983.74	22 / 1010		239.25
006	Gérance et administratif	3 394.50	22 / 1010		73.94
007	Entretien et dépannages	205.70	22 / 1010		4.48
010	BLOC C : Frais Généraux - 75B	578.99	1 / 11		52.64
					<b>887.37</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
001	Appel de fonds	10 084.30	22 / 1010		219.66
002	Assurances	1 243.02	22 / 1010		27.08
017	Frais propriétaires Bloc C-D	960.19	1 / 21		45.72
020	Frais propriétaires	8 519.03	22 / 1010		185.56
020	Frais bancaires	74.55	22 / 1010		1.62
					<b>479.64</b>
<b>Privatif</b>					
031	Frais privatifs propriétaires				20.74
					<b>20.74</b>

**Arriérés : 1 382.96 €**

**A payer : 1 387.75 €**

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

**Solde à payer : 2 770.71 €**

**Instruction pour votre paiement**

A payer avant le 15/07/2023      2 770.71 €  
 ACP AMARYLLIS  
 IBAN : BE79 0689 4584 7633      BIC : GKCCBEBB  
 Communication : +++000/0015/78167+++

## Association des Copropriétaires

Résidence « AMARYLLIS »  
Sise 75A – 79 Rue Dodonée  
A 1180 Uccle  
N° d'enregistrement : BCE 0850.077.613.



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 15 DECEMBRE 2022

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

Le 15/12/2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AMARYLLIS » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du centre Boetendael situé Rue du Doyenné 96.

Le procès-verbal de carence dressé le 10/11/2022 a fait office de convocation.

La séance est ouverte à 18H24. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

**Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 14 Octobre 2022 n'était pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87§5 — 1er alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87§5 — 2ème alinéa).**

**Il est rappelé que l'Assemblée Générale faisant suite à l'Assemblée Générale de carence peut délibérer valablement quelque soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (art 3.87§5 — 3ème alinéa).**

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

Les 19 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 40 forment 508/1010èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme BLONDIAU

*18H25 arrivée de madame MARIANI, portant le double quorum à 20 copropriétaires sur 40 et représentant 532/1010 quotités*

#### 2. Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/06/2022 (Date de dernière clôture vérifiée) ;

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2022.

### 3. Décharges à donner

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

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

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

- 3.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au commissaire aux comptes pour sa mission de contrôle des comptes du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

- 3.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic IGB pour sa gestion arrêtée au 31/03/2019.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge au syndic IGB.

- 3.4. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic LA GESTION D'IMMEUBLES pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

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

### 4. Nominations statutaires et mandats

- 4.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, mandate les membres suivants :

-  
-  
-  
-  
-  
-

- 4.2. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation du(des) commissaire(s) aux comptes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne Marc de Meurichy. L'Assemblée Générale demande à ce que les bons de commande de gros travaux lui soient communiqués au préalable.

- 4.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

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

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

## 5. Travaux, entretiens à prévoir et financement

### 5.1. Informations à donner sur le dossier de rénovation des ascenseurs.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée que les travaux auront lieu du 6 au 24 février 2023.

### 5.2. Informations à donner sur le dossier de rénovation des façades avant et arrière.

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

L'Assemblée Générale demande à ce qu'un phasage soit effectué au niveau des façades 79 et 75a.

L'Assemblée Générale demande à ce qu'un état des lieux préalable soit fait au niveau des appartements.

Vimar nous informe d'une indexation des salaires pour la façade arrière.

Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour accepter une indexation des salaires à condition que celle-ci soit conforme aux conditions paritaires de la construction. Si nécessaire, un recours sera fait à un conseiller juridique.

Un mandat est donné au syndic pour l'introduction des primes auxquelles la copropriété aurait droit. Le montant de la prime sera payé sur le compte de l'ACP BE79 0689 4584 7633.

### 5.3. Informations à donner sur le dossier de rénovation des chaufferies.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée qu'il reste des remarques à lever dans le cadre de la réception de chantier de Ceper.

### 5.4. Information à donner concernant les primes potentiellement éligibles.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée qu'il y a des primes éligibles et qu'elles seront introduites par le syndic.

### 5.5. Décision à prendre quant à la création de locaux vélos. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

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

### 5.6. Décision à prendre quant à placer une barrière afin de mettre fin aux intrusions de personnes étrangères aux garages à l'arrière de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de placement de cette barrière en concertation avec la propriétaire du fond bâti situé à l'arrière de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. Ce point concerne les propriétaires des 14 garages de l'ACP Amaryllis ainsi que les garages de la propriétaire du bâti du fond.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'entamer une discussion avec la voisine du fonds des garages pour discuter des modalités d'installation d'une grille au niveau du passage carrossable et l'introduction d'un appel d'offres.

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

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

## 7. **En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

## 8. **En raison de la hausse des coûts de l'énergie (gaz et électricité), décision à prendre quant à mettre en application une diminution des courbes de température ainsi qu'un réajustement des plages horaires de fonctionnement des chaufferies.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat au Conseil de Copropriété pour définir le réglage.

## 9. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

AG – Assurance accident du travail

MEUWESE&GULBIS - Courtier

ETHIAS - Assurance incendie

AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur

KANALIS – Entretien égouts

LES JARDINS DE PIERRE - Jardinier

LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic

VIVAQUA - Eau

Engie - électricité.

ENGIE – GAZ

CEPER - Chauffagiste

ACERTA – Secrétariat social

Schindler – Ascenseurs → Le contrat sera transféré chez Liftup suite à la réalisation des travaux de mise en conformité des ascenseurs.

PROXIMUS - Téléphone

ISTA – Compteurs et calorimètres

SICLI - Extincteurs

Mme HSAINI - Concierge

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

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

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

## 11. Rappel quant au respect des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale se déclare valablement informée des règles en vigueur et insiste sur les dispositions suivantes :

- Occupation des parties communes

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

*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".*

*Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.*

*Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les balcons, 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. »*

- Harmonie

*« Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée et des fenêtres. Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et façades, ni enseignes, réclames et autres objets quelconques.*

*Il est rappelé que tous les éléments qui participent de l'esthétique extérieure de l'immeuble, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, sont stipulés être de la compétence exclusive de l'assemblée générale dans la mesure où ces décisions sont susceptibles d'affecter l'harmonie de l'immeuble. »*

- Rappel de l'obligation de ramonage annuel pour les propriétaires utilisant leur feu ouvert.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime suffisamment informée. Une campagne de ramonage sera faite par l'ACP au niveau des conduits communs.

## 12. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

**12.1.** La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 59.831,41€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le niveau du fonds de roulement à 4,5/12 èmes du budget en le portant de la somme de 59.831,41€ à la somme de 80.000,00 €, soit une augmentation de 20.168,59€ à financer par 2 appels trimestriels à lancer au 4T 2022

**12.2.** La situation du fonds de réserve général à la date de clôture des comptes est de 126.554,46€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve de 6.000,00€ au 3T2022

**12.3.** La situation du fonds de réserve A à la date de clôture des comptes est de 84,19€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

**12.4.** La situation du fonds de réserve B à la date de clôture des comptes est de 6.797,89€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve :

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

**12.5.** La situation du fonds de réserve C à la date de clôture des comptes est de 7.291,32€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve :

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

**12.6.** La situation du fonds de réserve D à la date de clôture des comptes est de 39,70€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve :

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

**12.7.** La situation du fonds de réserve « Chauffage A-B » à la date de clôture des comptes est de 968,03€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve :

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

**12.8.** La situation du fonds de réserve « Chauffage C-D » à la date de clôture des comptes est de 667,90€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve :

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

**12.9.** La situation du fonds de réserve « Intérêts de retard » à la date de clôture des comptes est de 3.472,57€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée que ce fonds est alimenté par les intérêts de retard.

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

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



### 13. Présentation du budget de l'exercice 2022-2023 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer le budget à 200.900,00€

La séance est levée à 20H52.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 15/12/2022



Romain PEETERS  
Gestionnaire



LGI  
La gestion d'immobilisations  
Pour LI Consult SRL  
Administrateur  
Laurent Legros  
IPI-BIV 505001



Laurent LEGROS  
Administrateur

**Association des Copropriétaires**

**Résidence « AMARYLLIS »**

**Sise 75A – 79 Rue Dodonée**

**A 1180 Uccle.**

**Numéro d'entreprise : BCE 0824.425.368.**

**PROCES-VERBAL DE CARENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13 OCTOBRE 2023**

Le 13/10/2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AMARYLLIS » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en la salle de La Gestion d'Immeubles S.A. sise 150 Chaussée de La Hulpe à 1170 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant la lettre du 28 septembre 2023.  
La séance est ouverte à 08H00, Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles s.a.

La liste des présences et procurations sont déposées sur le bureau et resteront annexées au livre des procès-verbaux.  
Les 1 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 40 forment 22/1.010èmes de la copropriété.

***L'assemblée n'est pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art. 3.87 §5 – 1er alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87 §5 – 2<sup>ème</sup> alinéa).***

Ces constatations étant unanimement reconnues, la séance est aussitôt levée à 08H30.

***Le présent procès-verbal de carence tient lieu de convocation à la seconde Assemblée Générale. Pour rappel, l'assemblée pourra délibérer valablement quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (art. 3.87 §5 – 3<sup>ème</sup> alinéa).***

***Les procurations resteront d'application lors de la tenue de l'Assemblée Générale du 16 novembre 2023.***

**CONVOCAATION :**

**Cette seconde Assemblée Générale se tiendra à la Paroisse UP Boetendael sise 96 Rue du Doyenné 1180 BXL.**


**Le 16 Novembre 2023 à 18h.**

**Avec le même ordre du jour.**

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 13/10/2023.



Romain PEETERS  
Gestionnaire

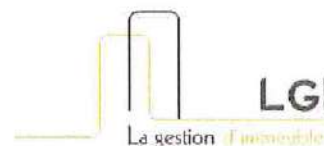
## Association des Copropriétaires

Résidence « AMARYLLIS »

Sise Rue Dodonée 75A-79

A 1180 Bruxelles

N° d'enregistrement : BCE 0824.425.638



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21 OCTOBRE 2021

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

Le 21/10/2021, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AMARYLLIS » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du centre Boetendael.

Le procès-verbal de carence dressé le 06 Octobre 2021 a fait office de convocation.

La séance est ouverte à 18h05. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immubles S.A.

**Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 6 Octobre 2021 n'était pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 — 2ème alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 — 3ème alinéa).**

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

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

Les 17 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 40 forment 465/1.010 èmes de la copropriété.

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

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

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

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance

18h17 Arrivée de Mr [ ] Ce qui porte le double quorum à 18 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 40 formants 490/1010èmes.

## **2. Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/06/2021 ;**

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

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2021.

Le rapport du commissaire aux comptes est joint au Procès-verbal.

18h36 Arrivée de M ..... Ce qui porte le double quorum à 19 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 40 formants 514/1010èmes.

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

### **3.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :**

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de de 49.831,41€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de l'augmenter de 10.000€ via un transfert du Fonds de réserve.

### **3.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 156.278,34€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide d'appeler 5% des dépenses courantes annuelles, soit 6.993,57€ à financer par 4 appels trimestriels de 1.748,39€ à lancer au 4t 2021.

### **3.3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve A :**

La situation du fonds de réserve A à la dernière clôture des comptes est de 533,62€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de réserve A à son montant actuel de 533,62€.

### **3.4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve B :**

La situation du fonds de réserve B à la dernière clôture des comptes est de 7.292,26€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de réserve B à son montant actuel de 7.292,26€.

### **3.5. Constitution ou augmentation du fonds de réserve C :**

La situation du fonds de réserve C à la dernière clôture des comptes est de 7.785,69€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de réserve C à son montant actuel de 7.785,69€.

### **3.6. Constitution ou augmentation du fonds de réserve D :**

La situation du fonds de réserve D à la dernière clôture des comptes est de 489,13€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de réserve D à son montant actuel de 489,13€.

### **3.7. Constitution ou augmentation du fonds de réserve « Chauffage A-B » :**

La situation du fonds de réserve « Chauffage A-B » à la dernière clôture des comptes est de 2.155,93€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de réserve « Chauffage A-B » à son montant actuel de 2.155,93€.

### 3.8. Constitution ou augmentation du fonds de réserve « Chauffage C-D » :

La situation du fonds de réserve « Chauffage C-D » à la dernière clôture des comptes est de 2.155,78€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de réserve « Chauffage C-D » à son montant actuel de 2.155,78€.

### 3.9. Constitution ou augmentation du fonds de réserve « Intérêts de retard » :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 4.281,32€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale se déclare valablement informée que ce fonds est alimenté par les indemnités de retard.

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

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

## **4. Décharges à donner**

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

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

## **5. Nominations statutaires et mandats**

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

### **5.1. Conseil de Copropriété**

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

- Assesseur 1 :
- Assesseur 2 :
- Assesseur 3 :
- Assesseur 4 :
- Assesseur 5 :
- Assesseur 6 :

### **5.2. Commissaire(s) aux comptes**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un Mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de la fiduciaire qui effectuera la vérification des comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il(s) fera(ont) rapport.

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

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

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

## **6. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement**

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 ».

- 6.1.** Présentation de l'étude du dossier de rénovation des ascenseurs réalisé par la société Lift Expertise. Présence de Mr Roelandt de la firme Lift Expertise.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 6.2.** Décision à prendre quant à mandater la société qui procèdera à la mise en conformité des ascenseurs. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux de mise en conformité des ascenseurs par l'entreprise LIFTUP suivant l'option 2 du cahier des charges établi par la société Lift Expertise et ce conformément aux clauses techniques et administratives de son cahier des charges. Le tout pour un montant total ne devant pas excéder 114.480,00€ TVA comprise.

L'Assemblée Générale, décide de remplacer les lampes au niveau des paliers ascenseurs afin d'obtenir l'intensité lumineuse de 50 lux.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis. Le montant sera repris sur le Fonds De Réserve général et converti selon la clef de répartition ascenseurs.

- 6.3.** Décision à prendre quant à mandater Lift Expertise pour assurer le suivi de chantier des travaux de mise en conformité des ascenseurs. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater l'entreprise Lift Expertise pour effectuer le suivi de chantier et ce pour un montant total ne devant pas excéder 6.292,00€ TVA comprise.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis. Ce montant sera repris sur le Fonds De Réserve général et converti selon la clef de répartition ascenseurs.

- 6.4.** Présentation de l'étude de faisabilité et des pathologies de la façade arrière par le bureau d'architecture Medori. Présence de Mr Pottier.

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

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

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition et prend acte du fait que le cahier des charges et l'appel d'offres ont déjà été effectués.

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

- 6.6.** Information à donner en ce qui concerne l'audit énergétique réalisé par Thomas Leclercq ainsi que la prime obtenue pour la réalisation de ce dernier.

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

- 6.7.** Décision à prendre quant à mandater l'entreprise qui effectuera la réfection de la façade arrière. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser l'option A de l'appel d'offres présenté par Medori (nettoyage et hydrofuge). Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour le choix de la firme pour un montant ne devant pas excéder 236.000,00€ y compris la souscription d'une assurance Tous risque chantier, le suivi et la réception de chantier par l'architecte Medori, la mission de coordination sécurité-santé par l'architecte Medori et des imprévus de chantier de l'ordre de 5%.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par la souscription d'un emprunt bancaire au nom de l'ACP pour un montant de 500.000,00€ sur une durée de 10 ans, au meilleur taux.

Mandat est donné au syndic pour introduire le dossier de financement et signer valablement tous documents relatifs au contrat de crédit auprès de la banque Belfius.

- 6.8.** Information à donner en ce qui concerne l'audit technique réalisé par la société Constru-Care.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informé.

- 6.9.** Décision à prendre quant à mandater un bureau d'architecture pour réaliser un cahier des charges, appel d'offres, suivi de chantier et réception des travaux en ce qui concerne la réfection des façades latérales 75 A et 79. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le bureau Medori pour réaliser un cahier des charges et un appel d'offres pour un montant ne devant pas excéder 3.025,00€.

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

- 6.10.** A défaut de vote positif au point 6.9 et ce sans expertise préalable, décision à prendre quant à effectuer la réfection des façades latérales 75 A et 79. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un accord de principe pour la réalisation des travaux. Le choix sera posé lors de la réception de l'analyse d'offres du bureau Medori voté au point précédent.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne mandat au syndic pour introduire la demande de promesse de prime à l'embellissement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de marquer son accord de principe sur l'exécution des travaux, sur la conservation de l'affectation de logement de l'immeuble pendant une période minimum de 5 ans à dater du paiement de la prime et sur l'utilisation du numéro de compte bancaire BE15 3101 2200 1030 en ce qui concerne le paiement de la prime.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par la souscription d'un emprunt bancaire au nom de l'ACP pour un montant de 500.000,00 € sur une durée de 10 ans, au meilleur taux.

Mandat est donné au syndic pour introduire le dossier de financement et signer valablement tous documents relatifs au contrat de crédit auprès de la banque Belfius.

- 6.11.** Information à donner concernant le fonctionnement des chaufferies et quant au remplacement des tableaux de régulation. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'entériner la dépense effectuée par le syndic et de l'affecter au Fonds De Réserve Chauffage A-B (1.287,90€) et C-D (1.587,88€).

- 6.12.** Décision à prendre sur la mise en place d'une unité de cogénération dans la chaufferie du 75A/B qui permettrait de financer intégralement ou partiellement le projet de remplacement de la chaufferie. Le tiers investisseur bénéficie, quant à lui, des revenus engendrés par les certificats verts et la revente de l'électricité.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater l'entreprise Go4green conformément à son devis du 19/10/2021. L'offre est jointe en annexe du Procès-verbal.

- 6.13.** Décision à prendre sur la mise en place d'une unité de cogénération dans la chaufferie du 77/79 qui permettrait de financer intégralement ou partiellement le projet de remplacement de la chaufferie. Le tiers investisseur bénéficie, quant à lui, des revenus engendrés par les certificats verts et la revente de l'électricité.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater l'entreprise Go4green conformément à son devis du 19/10/2021. L'offre est jointe en annexe du Procès-verbal.

- 6.14.** Décision à prendre quant à procéder au renouvellement de la chaufferie du 75A/B conformément au devis D153 604-ACTU de la société CEPER pour un montant ne devant pas excéder 93.484,58€ TVAC. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater l'entreprise Ceper conformément à son devis du 21/10/2021 pour un montant total ne devant pas excéder 41.528,88€ TVA comprise. 50.000,00€ du devis est pris en charge par Go4green. L'offre est jointe en annexe du Procès-verbal.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par la souscription d'un emprunt bancaire au nom de l'ACP pour un montant de 500.000,00€ sur une durée de 10 ans, au meilleur taux.

Mandat est donné au syndic pour introduire le dossier de financement et signer valablement tous documents relatifs au contrat de crédit auprès de la banque Belfius.

- 6.15.** Décision à prendre quant à procéder au renouvellement de la chaufferie du 77/79 conformément au devis D153 603-ACTU de la société CEPER pour un montant ne devant pas excéder 93.723,08 € TVAC. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater l'entreprise Ceper conformément à son devis du 21/10/2021 pour un montant total ne devant pas excéder 41.528,88€ TVA comprise. 50.000,00€ du devis est pris en charge par Go4green. L'offre est jointe en annexe du Procès-verbal.

489/514 quotités pour,  
25/514 quotités contre, ( 25 Quotités)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par la souscription d'un emprunt bancaire au nom de l'ACP pour un montant de 500.000,00€ sur une durée de 10 ans, au meilleur taux.

Mandat est donné au syndic pour introduire le dossier de financement et signer valablement tous documents relatifs au contrat de crédit auprès de la banque Belfius.



**6.16.** Suite aux inventaires amiantes réalisés par la société COSEAS, décision à prendre quant à procéder aux désamiantages des chaufferies. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour un budget ne devant pas excéder 15.000,00€ en ce qui concerne le désamiantage des chaufferies.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par la souscription d'un emprunt bancaire au nom de l'ACP pour un montant de 500.000,00€ sur une durée de 10 ans, au meilleur taux.

Mandat est donné au syndic pour introduire le dossier de financement et signer valablement tous documents relatifs au contrat de crédit auprès de la banque Belfius.

**6.17.** Décision à prendre quant à remettre en peinture les ciels de terrasse du rez-de-chaussée. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivant, par l'entreprise Barbosa pour un montant total ne devant pas excéder 4.308,90€ TVA comprise.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, donne mandat au syndic pour introduire la demande de promesse de prime à l'embellissement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de marquer son accord sur l'exécution des travaux, sur la conservation de l'affectation de logement de l'immeuble pendant une période minimum de 5 ans à dater du paiement de la prime et sur l'utilisation du numéro de compte bancaire BE15 3101 2200 1030 en ce qui concerne le paiement de la prime.

470/514 quotités pour,  
44/514 quotités contre, ( 22 Quotités ; 22 Quotités)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par la souscription d'un emprunt bancaire au nom de l'ACP pour un montant de 500.000,00€ sur une durée de 10 ans, au meilleur taux.

Mandat est donné au syndic pour introduire le dossier de financement et signer valablement tous documents relatifs au contrat de crédit auprès de la banque Belfius.

**6.18.** Décision à prendre quant à procéder à la réfection du dallage de l'entrée du 77A. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivant, par l'entreprise Barbosa pour un montant total ne devant pas excéder 5.464,30€ TVA comprise.

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

**6.19.** Décision à prendre quant à procéder à un nouvel aménagement des jardinets. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat en Conseil de Copropriété pour faire de légères plantations.

490/514 quotités pour,  
24/514 quotités contre, ( 24 Quotités).

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



**6.20.** Décision à prendre quant à procéder à la réfection des halls d'entrée du 77A et 75 B. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivant, par l'entreprise Barbosa, après la réalisation des travaux de mise en conformité des ascenseurs, pour un montant total ne devant pas excéder 1.807,30€ TVA comprise par hall.

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

**6.21.** Décision à prendre quant à accepter les honoraires exceptionnels de La Gestion d'Immeubles S.A. pour le suivi de chantier au taux horaire de 60,00€. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter les honoraires exceptionnels pour un montant maximum de 1.440,00€ pour la façade arrière. Ces frais seront financés par l'emprunt bancaire.

489/514 quotités pour,  
25/514 quotités contre, ( 25 Quotités).

**6.22.** Information à donner quant à la souscription du prêt bancaire et d'une assurance « charges d'emprunt » en vue de réaliser les différents travaux. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier.

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

Il est précisé que l'Association des copropriétaires (soit tous les copropriétaires) ayant la personnalité juridique, elle seule est habilitée à contracter un emprunt. Par conséquent, chaque copropriétaire est indissociablement solidaire de l'emprunt. En effet, la personnalité juridique est unique et indivisible. Il n'est donc pas possible de faire une distinction, au sein de la copropriété, entre, d'une part, les personnes qui auraient souhaité payer leur quote-part des travaux sans l'intervention de l'organisme financier et, d'autre part, les personnes souhaitant emprunter.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires, mandate le syndic pour introduire le dossier de financement et signer valablement tout document relatif au contrat de crédit auprès de la banque Belfius. Le crédit est de 500.000,00€ et d'une durée de 10 ans. Une assurance "charges d'emprunt" sera également souscrite.

**7. Information à donner sur la fin des emprunts « toiture » et « balcons » et décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de prendre contact avec Trevi/IGB, afin d'obtenir le détail des historiques emprunts « toitures » et « balcons ».

**8. A la demande de Mme \_\_\_\_\_ :** « l'isolation de la boucle d'eau chaude sanitaire (partie en chaufferie). En effet cette action permettrait de gagner une lettre dans un certificat PEB ce qui je pense intéresserait tout le monde. »

Sans objet étant donné que la chaufferie va être entièrement renouvelée.

**9. A la demande de Mme \_\_\_\_\_ :** « Eradication des pigeons ; tri sélectif (avoir des poubelles jaune bleu et orange dans le sous-sol pour une attitude éco responsable) ; création d'un petit local pour garer les vélos dans le hall d'entrée »

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire les rappels suivants :

- Fermer les cagibis pour éviter que les pigeons s'y installent.
- Ne pas nourrir les pigeons.
- Rappels concernant le tri sélectif des déchets. (voir notice Bx Propreté en annexe)

L'Assemblée Générale décide de surseoir au vote de la création d'un local vélos.

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

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition et de porter le budget de 3.500,00€ à 5.000,00€.

**11. Information à donner en ce qui concerne les sinistres en cours et décision à prendre quant à définir un mode opératoire pour la gestion des sinistres.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter le principe de la solidarité par rapport à la franchise aggravée. En cas de franchise privative, le montant de la franchise légal sera imputé au propriétaire concerné (+/- 260€) et la différence avec la franchise aggravée (+/- 1.100€) sera prise en charge par la copropriété.

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

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

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

**13. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.**

AG – Assurance accident du travail  
MEUWESE&GULBIS - Courtier  
ETHIAS - Assurance incendie  
AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur  
KANALIS – Entretien égouts  
LES JARDINS DE PIERRE - Jardinier  
LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic  
VIVAQUA - Eau  
TOTAL GAS&POWER - électricité.  
ENGIE – GAZ  
PROXIFUEL - Mazout  
CEPER - Chauffagiste  
ACERTA – Secrétariat social  
SCHINDLER - Ascenseurs  
PROXIMUS - Téléphone  
ISTA – Compteurs et calorimètres  
Mme HSAINI – Concierge  
SICLI – Entretien extincteurs

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte. Une attention particulière est portée au délai de préavis de Schindler dans le cadre du changement de contrat au profit de Liftup.

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

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

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

**15. Rappel quant au respect des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale se déclare valablement informée et souhaite faire le rappel suivant :

- Interdiction de déposer des déchets dans les parties communes.

16. **Présentation du budget de l'exercice 2021-2022 ;**

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

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 172.213,96€.

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

La séance est levée à 00H05.

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

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

Bruxelles, le 22/10/2021.



Romain PEETERS  
Gestionnaire



Laurent LEGROS  
Administrateur

## **Amaryllis, vérification des comptes pour l'AG ordinaire du 21 octobre 2021 Désignation par AG Ordinaire de 2019 et prorogation du fait du COVID**

### **Préambule**

Le Commissaire aux comptes avait été désigné par l'AG Ordinaire du 17.12.2018  
L'AG ordinaire qui aurait dû voter sur base du rapport n'a pas pu avoir lieu en 2020 du fait de l'épidémie de Covid-19

La présente note regroupe donc aux fins de voter sur l'approbation ou non des comptes à l'AG Ordinaire de 2021 et ce sur toute la période de gestion de l'ACP par LGI .  
Soit depuis le 2<sup>ème</sup> Trimestre 2019 jusqu'au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021).  
Les trimestres ultérieurs devront être examinés pour l'AG 2022

1/ la vérification des comptes 2019-2020 concerne donc les trimestres suivants :

- 2<sup>ème</sup> trim. 2019
- 3<sup>ème</sup> trim.2019
- 4<sup>ème</sup> trim. 2019
- 1<sup>er</sup> trim. 2020 inclus

2/ la vérification des comptes 2020-2021 concerne les trimestres suivants :

- 2<sup>ème</sup> trim .2020
- 3<sup>ème</sup> trim. 2020
- 4<sup>ème</sup> trim. 2020
- 1 er trim .2021
- 2<sup>ème</sup> trim.2021 inclus

Pour rappel ou explication aux nouveaux copropriétaires la gestion de l'ACP avait été reprise en cours 2019 à la fin du premier trimestre 2019 suite à l'AG Extraordinaire du 14.03.2019 refusant la « reconduction » du mandat de TREVI et la décharge à cette dernière, du fait de l'impossibilité de faire une vérification complète des comptes.

A l'époque (2018-2019) la gérance était assumée en réalité par IGB (rachetée par TREVI cf. annonce surprise du 11.09.2018 par IGB et 21.11.2018 par TREVI)

Les copropriétaires ne souhaitant pas voir l'ACP gérée par la société TREVI.

### **Remarque générale sur la « vérification des comptes » confiée à titre bénévole à un copropriétaire.**

Un commissaire aux comptes doit contrôler la gestion financière du syndic. Il a pour tâche spécifique de vérifier la comptabilité et les comptes. Il ne peut jamais assurer les tâches du syndic : sa fonction est limitée au contrôle et à la surveillance.

Notre ACP est constituée de.s.e.o 47 lots.

Vu cette relative importance il n'a été demandé au Commissaire aux Comptes (C aux C) qu'une mission minimale à savoir l'exactitude des dépenses faites et leur justification.

Le règlement de copropriété et l'acte de base ne précisent pas la mission du C aux C et qui devait être mieux décrite et précisée dans le règlement d'ordre intérieur.

Le C aux C, ne vérifie donc pas les entrées diverses soit émanant des copropriétaires (charges trimestrielles, remboursements etc..) soit de tiers à l'ACP (remboursements ou créances apurées vis-à-vis de Notaires, assureurs, etc...) ni l'opportunité de certaines dépenses si elles ont été décidées par l'AG ou le syndic dans la limite de ses compétences.

Vu le temps passant, et la lourdeur des prestations l'actuel C aux C souhaite qu'une prochaine A.G. décide de confier cette mission à un professionnel.

Ce d'autant plus que les réglementations augmentent à chaque nouvelle mouture la lourdeur de cette charge. Charge nécessaire néanmoins au bon fonctionnement de l'ACP

### **Examen des comptes**

#### **1/ Commentaires suite à la vérification des comptes 2019-2020 (à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019)**

Les 2<sup>ème</sup> trim. 2019, 3<sup>ème</sup> trim.2019, 4<sup>ème</sup> trim. 2019, 1<sup>er</sup> trim. 2020 n'ont pas présenté de problèmes réels, certaines pièces manquaient et elles ont été signalées à la comptabilité du syndic, qui a donc remis en ordre le facturier.

Sinon toutes les dépenses étaient justifiées par les documents remis (factures, bons / tickets d'achat à rembourser et paiements ; sachant que ces derniers se font 1°) soit sous forme « d'ordre de paiement » pouvant englober jusqu'à deux dizaines de postes ce qui rend le contrôle lourd et compliqué, 2°) soit de virements spécifiques.

Les domiciliations (par exemple PROXIMUS) posent d'autres problèmes de vérification puisque seuls les extraits en attestent.

Sur base des vérifications faites, l'avis donné s'il l'avait pu l'être pour l'AG 2020 aurait été d'approuver ces comptes, les questions en suspens étant minimales et aisément régularisables.

#### **2/ Commentaires suite à la vérification aux comptes 2020-2021 (faite en date du 28 septembre 2021 mais arrêtée au deuxième trimestre 2021)**

La vérification s'est faite sur les pièces 257 du 01/07/2020 jusqu'à la pièce 619 du 22/06/2021.

Note générale : cf. supra les factures de Proximus sont des domiciliations et ne se retrouvent donc pas dans les fiches de donneur d'ordre de paiement.

- **2<sup>ème</sup> trim . 2020**

Nous avons procédé par coup de sonde. Pas de commentaire.

- **3<sup>ème</sup> trim . 2020**

Pièce 266 : 150 €, rappels aux propriétaires.

Vérifier que cela a bien été répercuté aux propriétaires dans le cadre de leurs charges trimestrielles, puisque pour rappel la vérification est faite pour les dépenses de l'ACP et non pas les rentrées

Pièces 268 : ISTA-42 de 148,80 €, elle manque dans le journal des achats mais le paiement a été fait. Voir ext.7 du 31.07.2020.

Pièce 269 de 80 €, Gestion d'immeubles. A vérifier si remboursement par le notaire du vendeur a été faite (Propriétaire ) ; demande auprès du syndic si les frais ont bien été répercutés sur la vente. Idem pour pièces 270, 259 et 284.

Pièce 347 : ISTA-42 de 1317,70 € manque dans le journal des achats mais le paiement a été fait sur le 2<sup>ème</sup> trim. 2020 : voir ext.8 du 01.09.2020.

Pièce 348 : la pièce est contestée, la gérance doit voir ce qu'il en est et réécrire à ISTA.

Pièces 360 (455,80 €), 361 (455,80 €), 362 (742 €). Demande de revérifier le contrat – frais de déplacement.

#### - 4<sup>ème</sup> trim.2020

Pièce 405 : Attention : facture Medori, Etat d'honoraires de 4.840 €. Ce qui a été payé par la Gestion d'Immeuble est un acompte de 3.630 €. Il resterait donc un solde à payer à MEDORI sauf si une contestation de ces honoraires aurait été faite et un accord intervenu

Pièces 420 et 403 Vente immobilière. demande auprès du syndic si les frais ont bien été répercutés

Pièce 433 : Frais de mutation ( ) Appt A4D, vérifier que cela a bien été imputé au propriétaire.

#### - 1<sup>er</sup> trim.2021

Pièce 529. Stima Belgium. Achat de 4.000 sacs poubelles de 60 litres. Montant de 1.210 €. Même si le rôle du vérificateur n'est pas d'examiner l'opportunité d'une décision du Syndic ou de l'ACP, devant l'importance du coût le vérificateur ne peut que s'étonner du nombre de sacs livrés.

Vérifier si la livraison de 4000 sacs a bien été faite ou si une « coquille » explique le volume facturé ?

Pièce 542. Gestion d'immeubles est manquante dans le facturier mais a été payée. Voir Extrait. 3 du 1/4/2021

- **2 ème trim. 2021**

Pièces 579 à 588 . Fiche donneur d'ordre manquante

Pièces 612 à 619. Fiche donneur d'ordre manquante

Sous réserve de ces points somme toute mineurs résultant soit de l'absence d'une pièce comptable, soit concernant une explication à donner ; ce qui peut être d'ici l'AG du 21.10.2021.

Rapport rédigé pour l'AG O du 21 octobre 2021

Copropriétaire



Réponses LBI

**Amaryllis, vérification des comptes pour l'AG ordinaire du 21 octobre 2021**  
**Désignation par AG Ordinaire de 2019 et prorogation du fait du COVID**

- 2<sup>ème</sup> trim . 2020

Nous avons procédé par coup de sonde. Pas de commentaire.

- 3<sup>ème</sup> trim . 2020

Pièce 266 : 150 €, rappels aux propriétaires.

Vérifier que cela a bien été répercuté aux propriétaires dans le cadre de leurs charges trimestrielles, puisque pour rappel la vérification est faite pour les dépenses de l'ACP et non pas les rentrées

Voir la 4<sup>ème</sup> page du décompte du 2T2020

Décompte du 01/04/2020 au 30/06/2020					Total	Sous-Total	Montant
Compte							
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	<u>266</u>	30/06/2020	Frais de 2eme rappel (Lot : 00/G04)			<u>25.00</u>
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	<u>266</u>	30/06/2020	Frais de 2eme rappel (Lot : A/0G)			<u>25.00</u>
	ODRS	114	30/06/2020	Indemnités de retard 2T2020 (Lot : A/0G)			3.06
	ODRS	114	30/06/2020	Indemnités de retard 2T2020 (Lot : A/1G)			72.44
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	259	25/06/2020	Courrier notaire+mutation (Lot : A/2G)			284.00
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	<u>266</u>	30/06/2020	Frais de 2eme rappel (Lot : A/3D)			<u>25.00</u>
	ODRS	114	30/06/2020	Indemnités de retard 2T2020 (Lot : A/3D)			23.31
ISTA-42	FTA	268	29/06/2020	Placement répartiteur (Lot : B/1D)			148.80
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	<u>266</u>	30/06/2020	Frais de 2eme rappel (Lot : B/5G)			<u>25.00</u>
	ODRS	114	30/06/2020	Indemnités de retard 2T2020 (Lot : B/5G)			25.95
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	<u>266</u>	30/06/2020	Frais de 2eme rappel (Lot : C/1D)			<u>25.00</u>
	ODRS	114	30/06/2020	Indemnités de retard 2T2020 (Lot : C/1D)			17.90
VERREZEN huissier de justice	FTA	241	22/05/2020	Frais de mise en demeure (Lot : C/4G)			28.57
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	<u>266</u>	30/06/2020	Frais de 2eme rappel (Lot : C/4G)			<u>25.00</u>
	ODRS	114	30/06/2020	Indemnités de retard 2T2020 (Lot : C/4G)			49.43

**FTA 266 = 150.00 € soit 6x25 €**

Pièces 268 : ISTA-42 de 148,80 €, elle manque dans le journal des achats mais le paiement a été fait. Voir ext.7 du 31.07.2020.

La facture ISTA date du 29/06/2020 et a été payée le 31/07/2020. Elle est dans le facturier du 2T2020. Voir copie ci-jointe

Pièce 269 de 80 €, Gestion d'immeubles. A vérifier si remboursement par le notaire du vendeur a été faite (Propriétaire \_\_\_\_\_) ;  
demande auprès du syndic si les frais ont bien été répercutés sur la vente. Idem pour pièces 270, 259 et 284.

259 : voir tableau du 2T2020 ci-dessus

269 et 270 : mis en frais privés propriétaires dans le décompte du 3T2020 (voir ci-dessous)  
La pièce 284 est une facture de Total (électricité des communs).

00031 - Frais privés propriétaires		(Privatif)	623.30	Ciê: - 0/0
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	398 29/09/2020	Frais de 2eme rappel (Lot : A/0G)	25.00
	ODRO	43 30/09/2020	Intérêts de retard 3T2020 (Lot : A/0G)	19.43
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	<u>270</u> 09/07/2020	Mutation+Courrier notaire (Lot : <u>A/2G</u> )	<u>284.00</u>
	ODRO	41 30/09/2020	TFT fonds de roulement (Lot : A/2G)	1 233.45
	ODRO	41 30/09/2020	TFT fonds de roulement (Lot : A/2G)	-1 233.45
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	398 29/09/2020	Frais de 2eme rappel (Lot : A/3D)	25.00
	ODRO	43 30/09/2020	Intérêts de retard 3T2020 (Lot : A/3D)	47.84
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	<u>269</u> 09/07/2020	Courrier notaire (Lot : <u>A/4D</u> )	<u>80.00</u>

Pièce 347 : ISTA-42 de 1317,70 € manque dans le journal des achats mais le paiement a été fait sur le 2<sup>me</sup> trim. 2020 : voir ext.8 du 01.09.2020.

La facture ISTA date du 17/02/2020 et a été payée le 01/09/2020. Elle est dans le facturier du 2T2020. Voir copie ci-jointe

Pièce 348 : la pièce est contestée, la gérance doit voir ce qu'il en est et réécrire à ISTA.

Le compte ISTA a été soldé comme suit le 14/10/2021

00031 0000003497		ISTA-42		21 /	
débit	2 230.42	3 019.51	1 368.71		
crédit	<b>6 524.63</b>	<b>94.01</b>	<b>0.00</b>		
<b>Solde :</b>	<b>-4 294.21</b>	<b>-1 368.71</b>	<b>0.0</b>		
< Premier		< Précédent		Détail Fournisseur>	
Suivant >		Dernier >			
Sélection		Immeuble		0031 AMARYLLIS	
Lettra...	0.00	Cumul	<input checked="" type="checkbox"/>	Echéan...	<input type="checkbox"/>
				Apuré	<input type="checkbox"/>
				Imm.	<input type="checkbox"/>
				Lot:	<input type="checkbox"/>
				Type:	
Date	Jour...	N°	Commentaire externe	Montant	CUMUL
2019-04-01	ANOU	1	Réouverture	51.51	51.51
2020-04-01	FTA	348	Relèvés compteurs et répart...	-1326.21	-1274.7
2021-09-30	ODRO	65	Solde comptes 2017-2018-2020	-94.01	-1368.71
2021-10-14	VCF	513	Partiel f : 348 du 01/04/2020	1368.71	0.0

Pièces 360 (455,80 €), 361 (455,80 €), 362 (742 €). Demande de revérifier le contrat – frais de déplacement.

Il y a 4 contrats en vigueur souscrits auprès de la Firme Kanalis, il faudrait étudier la possibilité de les regrouper en un seul passage afin de bénéficier d'une réduction éventuelle sur les frais de déplacement.

- 4<sup>ème</sup> trim.2020

Pièce 405 : Attention : facture Medori, Etat d'honoraires de 4.840 €.

Ce qui a été payé par la Gestion d'Immeuble est un acompte de 3.630 €. Il resterait donc un solde à payer à MEDORI sauf si une contestation de ces honoraires aurait été faite et un accord intervenu

La facture réelle est de 4 840.00 € et le montant indiqué / payé dans Ecosoft est de 3 630.00 €. Il s'agit de la partie de leurs honoraires liés à l'établissement du cahier des charges et l'appel d'offres. Ce point sera discuté à l'AGO 2021.

Pièces 420 et 403 Vente immobilière. demande auprès du syndic si les frais ont bien été répercutés

Pièce 433 : Frais de mutation (Garcet Yaor) Appt A4D, vérifier que cela a bien été imputé au propriétaire.

Voir 4<sup>ème</sup> page du décompte du 4T2020 - Pièces 420 et 402 (et non 403) et 433

Elles ont bien été répercutées aux lots en charges privatives

Décompte du 01/10/2020 au 31/12/2020					Total	Sous-Total	Montant
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	478	29/12/2020	Frais de 2eme rappel (Lot : A/3D)			25.00
	ODR	50	31/12/2020	Intérêts de retard 4T2020 (Lot : A/3D)			21.09
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	478	29/12/2020	Frais de 2eme rappel (Lot : A/3G)			25.00
	FTA	<u>433</u>	03/12/2020	Frais de mutation (Lot : <u>A/4D</u> )			<u>204.00</u>
GESTION D'IMMEUBLES -21	ODR	49	15/12/2020	TFT fonds de roulement (Lot : A/4D)			1 184.11
	ODR	49	15/12/2020	TFT fonds de roulement (Lot : A/4D)			-1 184.11
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	478	29/12/2020	Frais de 2eme rappel (Lot : C/1D)			25.00
	ODR	50	31/12/2020	Intérêts de retard 4T2020 (Lot : C/1D)			3.48
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	<u>402</u>	22/10/2020	Courier notaire (Lot : <u>C/4G</u> )			<u>80.00</u>
GESTION D'IMMEUBLES -21	FTA	<u>420</u>	17/11/2020	Frais de mutation (Lot : <u>C/4G</u> )			<u>204.00</u>

- **1<sup>er</sup> trim.2021**

Pièce 529. Stima Belgium. Achat de 4.000 sacs poubelles de 60 litres. Montant de 1.210 €. Même si le rôle du vérificateur n'est pas d'examiner l'opportunité d'une décision du Syndic ou de l'ACP, devant l'importance du coût le vérificateur ne peut que s'étonner du nombre de sacs livrés.

Vérifier si la livraison de 4000 sacs a bien été faite ou si une « coquille » explique le volume facturé ?

Dernièrement, il y a eu 2 grosses commandes de sacs poubelles et de produits de nettoyage car la concierge n'avait plus passé commande depuis des années en raison d'un gros stock constitué à l'époque.

Pièce 542. Gestion d'immeubles est manquante dans le facturier mais a été payée. Voir Extrait. 3 du 1/4/2021

La facture date du 01/04/2021 et est donc classée dans le 2T2021.

Voir copie ci-joint.

- **2 ème trim. 2021**

Pièces 579 à 588 . Fiche donneur d'ordre manquante

Suite aux notes de crédit de la régularisation de l'année 2020 (voir FTA 434 à 443 du 02/12/2020), ces factures ne devaient pas être payées car le solde chez Total était en la faveur de l'ACP.

Pièces 612 à 619. Fiche donneur d'ordre manquante

Je pense que vous voulez parler des pièces de 602 à 611 de Total. Idem car le solde suite à la régularisation était en la faveur de l'ACP

Sous réserve de ces points somme toute mineurs résultant soit de l'absence d'une pièce comptable, soit concernant une explication à donner ; ce qui peut être d'ici l'AG du 21.10.2021.

Rapport rédigé pour l'AG O du 21 octobre 2021

Copropriétaire

Date: 29/06/2020

**ista**

Square Marie Curie 50  
1070 ANDERLECHT  
TEL: 02/523.40.60  
E-Mail: [accounting@ista.be](mailto:accounting@ista.be)  
TVA BE0417.918.263  
RPM Bruxelles

c/o LA GESTION D'IMMEUBLES S.A  
Chaussée E la Hulpe 150  
1170 BRUXELLES

**FACTURE: 2200006723**

N/REF: 83102219

V/REF:

575 ACP AMARYLLIS

N° cde achat:

Art.	Description	Quantité	Prix un.	Remise%	NET	TVA%
Concerné	575 ACP AMARYLLIS					
32-118-0154/8	Rue Dodonee 77-79, 1180 BRUXELLES					
6223001	Vente Repartiteur	1,00	41,320	0%	41,32	6%
6221011	frais de déplacement	1,00	99,060	0%	99,06	6%
	appt 002/77 1D du 13/05					

Total excl. TVA 140,38  
6% TVA 140,38 8,42  
**TOTAL A PAYER 148,80**

Veuillez verser le montant de 148,80 EUR  
avant le 29/07/2020 sur notre compte  
IBAN BE77 3100 5622 6542 avec la  
communication structurée 003/0038/48510.

OK R.P 9/7 lot B/MD.



**ista**

347

Square Marie Curie 50  
 1070 ANDERLECHT  
 TEL: 02/523.40.60  
 E-Mail: [accounting@ista.be](mailto:accounting@ista.be)  
 TVA BE0417.918.263  
 RPM Bruxelles

c/o LA GESTION D'IMMEUBLES S.A  
 Chaussée E la Hulpe 150  
 1170 BRUXELLES

**FACTURE: 2200001295**

N/REF: 83102219

V/REF:

575 ACP AMARYLLIS

N° cde achat:

A et B

Art.	Description	Quantité	Prix un.	Remise%	NET	TVA%
Concerne	575 ACP AMARYLLIS					
32-118-0154/8	Rue Dodonee 77-79, 1180 BRUXELLES					
6220143	Décompte eau chaude radio AMM location	21,00	13,120	0%	275,52	21%
6220043	Décompte repartit.radio AMM en location	115,00	6,790	0%	780,85	21%
6221081	Frais de recyclage radio compt.d'eau	21,00	0,240	0%	5,04	21%
6221080	Frais de recyclage radio repartiteur	115,00	0,240	0%	27,60	21%
Total excl. TVA					1.089,01	
21% TVA					1.089,01	228,69
<b>TOTAL A PAYER</b>					<b>1.317,70</b>	

Veillez verser le montant de 1.317,70 EUR  
 avant le 18/03/2020 sur notre compte  
 IBAN BE77 3100 5622 6542 avec la  
 communication structurée 003/0023/63093.

à 56 ... et clore/page

542



Chaussée de la Hulpe 150 Bte 8  
 Terhulpsesteenweg 150 Bus 8  
 Bruxelles 1170 Brussel  
 Tel : +32 (0)2 374.91.30  
 Fax : +32 (0)2 374.91.38

0031 - ACP AMARYLLIS  
 Rue Dodonée 75A, 75B, 77, 79  
 BE-1180 BRUXELLES 18

<b>Facture n°</b>	HON	20210155	Honoraires 2T2021 + Indexation 1T2021	
<b>Date</b>	01/04/2021		<b>Ref. client</b>	400260
<b>Date d'échéance</b>	01/04/2021		<b>N° TVA</b>	NA
<b>Description</b>				<b>Montant HTVA</b>
Honoraires 2T2021				2.840,68
Frais administratifs				370,52
Indexation honoraires 1T2021 (honoraires 2020 x 109.49 / 109.04)				11,68
Indexation frais administratifs 1T2021				1,52

**Le montant est à verser sur le compte :**  
**BNP-PARIBAS FORTIS 001-5182170-21**  
**IBAN : BE17 0015 1821 7021**  
**BIC : GEBABEBB**

<b>Total HTVA</b>		<b>3.224,40</b>
<b>TVA%</b>	0	<b>0,00</b>
<b>A PAYER</b>	EUR	<b>3.224,40</b>

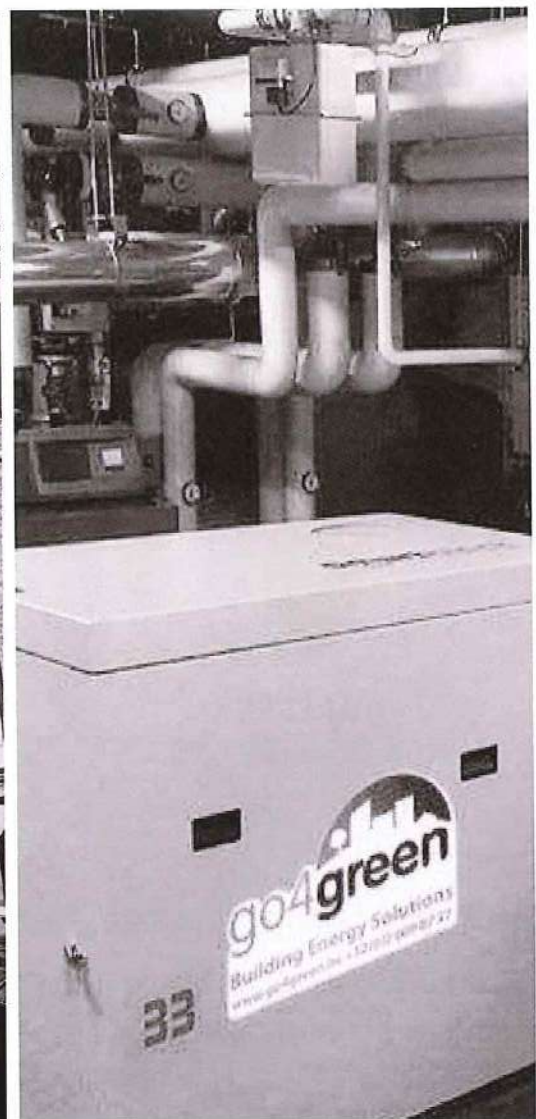
Suivant les dispositions de la loi sur la copropriété (Art. 577 - 854), la TVA n'est pas applicable sur les honoraires de gérance



---

**INTÉGRATION GRATUITE D'UNE COGÉNÉRATION  
AU GAZ NATUREL**

**RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION**



Le 19 octobre 2021

## ACP AMARYLLIS - 75



**ADRESSE**  
Rue Dodonée, 75  
1180 Uccle



**SYNDIC**  
La Gestion d'Immeubles



**ZERO FRAIS**  
Et **95 290 €** de gains  
pour la copropriété

### UN PROJET ENTIÈREMENT GRATUIT

L'installation d'un cogénérateur au gaz naturel de 15 kW électriques, sa surveillance en continu et sa maintenance sont **entièrement pris en charge** par go4green. Après l'installation, aucun frais n'est demandé et tout reste **entièrement gratuit** pendant les 10 ans du contrat.

**go4green s.a.**

**Siège social :** Rue Colonel Bourgstraat 127 • 1140 Bruxelles • Belgique

**Coordonnées :** +32 (0)2 609 87 27 • info@go4green • 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 **AMARYLLIS - 75**. Cet équipement permet de produire efficacement de la **chaleur** et de **l'électricité**, avec un meilleur rendement que les moyens classiques de production séparés de ces deux énergies.

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

Par ailleurs, ce qui différencie go4green, c'est son service de **contrôle en continu**. Cette surveillance permet d'améliorer le fonctionnement de la chaufferie. En effet, en minimisant les pertes et optimisant la régulation, **la consommation de chaleur de l'immeuble est réduite**.

## GAINS FINANCIERS

Bénéficiaires	Investissements initiaux OFFERTS	Gains annuels	Gains sur 10 ans
<b>COPROPRIÉTAIRES</b>	<b>54 500 €</b>	<b>500 €</b>	<b>59 500 €</b>
Rénovation/Primes	50 000 €	0 €	50 000 €
Autres	4 500 €	500 €	9 500 €
<b>OCCUPANTS</b>		<b>3 579 €</b>	<b>35 790 €</b>
Électricité		461 €	4 610 €
Chaleur		3 118 €	31 180 €
<b>TOTAL</b>	<b>54 500 €</b>	<b>4 079 €</b>	<b>95 290 €</b>

- Les **propriétaires** bénéficieront d'une réduction de **50 000 €** sur la facture de rénovation de leur chaufferie.
- Les **occupants** bénéficieront d'une réduction de **20,78%** 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 surveille 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 COPROPRIÉTAIRES DOIVENT APPROUVER LES PRINCIPES SUIVANTS :

- **Mettre à disposition un espace** pour la cogénération et ses accessoires
- Assurer le matériel dans sa **police incendie**

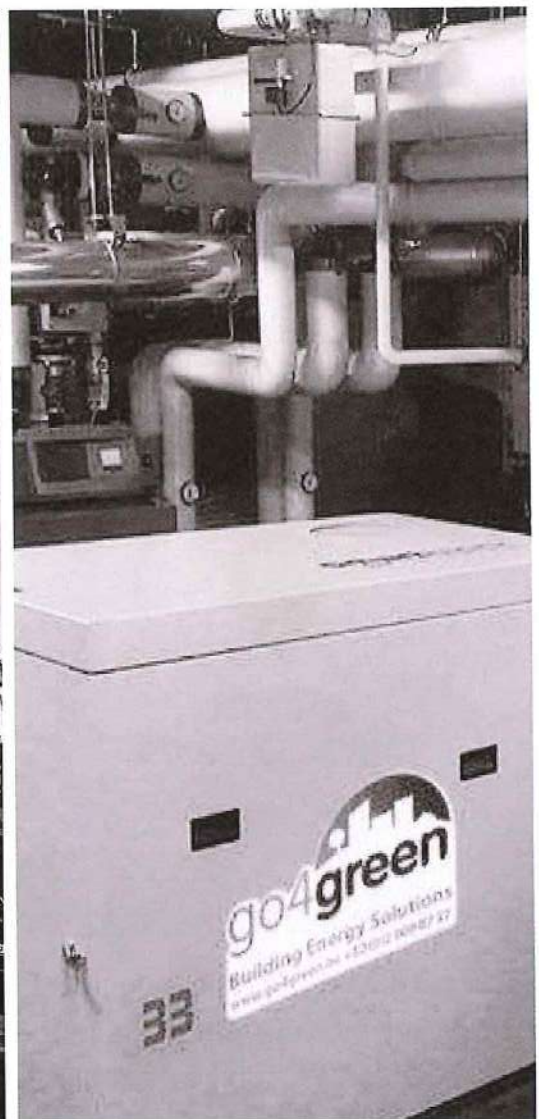
retrouvez-nous sur [www.go4green.be](http://www.go4green.be)

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

---

**INTÉGRATION GRATUITE D'UNE COGÉNÉRATION  
AU GAZ NATUREL**

**RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION**



Le 19 octobre 2021

## ACP AMARYLLIS - 79



**ADRESSE**  
Rue Dodonée, 79  
1180 Uccle



**SYNDIC**  
La Gestion d'Immeubles



**ZERO FRAIS**  
Et **99 220 €** de gains  
pour la copropriété

### UN PROJET ENTIÈREMENT GRATUIT

L'installation d'un cogénérateur au gaz naturel de 15 kW électriques, sa surveillance en continu et sa maintenance sont **entièrement pris en charge** par go4green. Après l'installation, aucun frais n'est demandé et tout reste **entièrement gratuit** pendant les 10 ans du contrat.

**go4green s.a.**

**Siège social** : Rue Colonel Bourgstraat 127 • 1140 Bruxelles • Belgique

**Coordonnées** : +32 (0)2 609 87 27 • info@go4green • 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 **AMARYLLIS - 79**. Cet équipement permet de produire efficacement de la **chaleur** et de **l'électricité**, avec un meilleur rendement que les moyens classiques de production séparés de ces deux énergies.

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

Par ailleurs, ce qui différencie go4green, c'est son service de **contrôle en continu**. Cette surveillance permet d'améliorer le fonctionnement de la chaufferie. En effet, en minimisant les pertes et optimisant la régulation, **la consommation de chaleur de l'immeuble est réduite**.

## GAINS FINANCIERS

Bénéficiaires	Investissements initiaux OFFERTS	Gains annuels	Gains sur 10 ans
<b>COPROPRIÉTAIRES</b>	<b>54 500 €</b>	<b>500 €</b>	<b>55 500 €</b>
Rénovation/Primes	50 000 €	0 €	46 000 €
Autres	4 500 €	500 €	9 500 €
<b>OCCUPANTS</b>		<b>3 972 €</b>	<b>39 720 €</b>
Électricité		400 €	4 000 €
Chaleur		3 572 €	35 720 €
<b>TOTAL</b>	<b>54 500 €</b>	<b>4 372 €</b>	<b>95 220 €</b>

- Les **propriétaires** bénéficieront d'une réduction de **50 000 €** sur la facture de rénovation de leur chaufferie.
- Les **occupants** bénéficieront d'une réduction de **29,64%** 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 surveille 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 COPROPRIÉTAIRES DOIVENT APPROUVER LES PRINCIPES SUIVANTS :

- **Mettre à disposition un espace** pour la cogénération et ses accessoires
- Assurer le matériel dans sa **police incendie**

retrouvez-nous sur [www.go4green.be](http://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 !*





Avenue de Levis Mirepoix, 9  
1090 Bruxelles  
Tél : 02 468 11 88  
Fax : 02 465 17 69  
@ : contact@ceper.be

A.C. Rés. **AMARYLLIS 75A -75B**  
C/O LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic  
Chée de la Hulpe, 150

**1170**

**BRUXELLES**

DEVIS		ADRESSE D'INTERVENTION	
Numéro	<b>D153 604-ACTU</b>	Tél Syndic	02/374 91 30
Date	21/10/2021	Immeuble	<b>AMARYLLIS 75A -75B</b>
N° client	106187	Adresse	Rue Dodonné, 75A - 75B
Page	1 / 14	CP + Ville	1180 Bruxelles
		Accès	<b>F 285 - Concierge : 0486/76 54 68</b>

## OBJET : **RENOVATION CHAUFFERIE**

Monsieur,

Suite à notre entretien téléphonique du 09/09/2021, nous vous prions de trouver, ci-dessous, notre offre, pour la rénovation de la chaufferie.

### ● **DESCRIPTION DES TRAVAUX**

#### **POSTE 1 - Démontage & évacuation**

**2.900,00 €**

*protection des sols, et ascenseur  
repérage de l'ensemble des circuits pour raccordement ultérieur  
vidange complète de l'installation de chauffage et rinçage  
démontage des éléments suivants :  
des chaudières et leurs brûleurs  
des vases d'expansions  
enlèvement des anciennes vannes d'isolement en chaufferie,  
démontage de la vanne mélangeuse  
démontage du collecteur primaire existant  
l'ensemble de l'isolat. thermique sur les conduites en chaufferie sauf amiante  
tableau électrique et composants  
l'ensemble de la filerie électrique en local de chauffe  
des circulateurs  
des boilers ACV (1992)  
de l'anciens Mycrophos sur l'eau froide des boilers  
de la régulation*



des tuyauteries mazout en chaufferie  
du remplissage automatique sur l'alimentation chauffage

**Récupération pour réemploi**

du circulateur de boucle d'eau chaude sanitaire WILO STRATOS Z, si bon état

**Rem:**

les déchets seront évacués vers un centre de tri et de recyclage suivant la réglementation en vigueur.

**POSTE 2 - Raccordement gaz intérieur** (svt NBN D51-003 de 2010)

4.970,00 €

fourniture et montage d'une conduite d'alimentation gaz entre le nouveau compteur et la chaudière DN 50  
nous avons tenu compte que le nouveau compteur gaz sera placé dans le local gaz actuel, le plus près de la chaufferie

**La tuyauterie gaz passera par les caves soit N°39 ou N°40**

fourniture et intégration sur la nouvelle conduite des éléments suivants :

2 vannes d'isolement DN 32 chaudière

2 filtres gaz DN 32

2 manomètres à cadran aux dimensions et plage: 100 mm - 0 40 mbar

réalisation d'un test épreuve de la conduite

**Rem:**

système de tuyauterie apparent :

(GAZ) acier soudé DN 50 et DN 32

protection de la conduite au passage de mur par fourreau pvc

inclus: chevilles métalliques (stabilité Rf: 1/2h), fourreau de passage

mise en peinture jaune ocre (svt NBN 69)

tous les composants installés agréés suivant norme en vigueur

d'un bouton poussoir électrique d'arrêt d'urgence à libération par ¼ de tour à 1,7m  
du sol de manière à éviter sa manipulation involontaire

**Rem:** la manipulation du bouton poussoir a pour conséquence :

l'interruption de l'alimentation électrique du nouveau tableau chaufferie

l'allumage de la lampe témoin rouge (voir infra)

la libération du bouton remet automatiquement les installations en service

fourniture et placement d'une affichette rappelant la fonction de ladite lampe

**POSTE 3 - Socle de propreté & chaudière**

21.647,00 €

2 socles de commerce

2 chaudières sol à condensation marque  
**Vaillant VKK 806 puissance unitaire 80 kW à 80/60°**  
**Y compris une régulation cascade de marque vaillant.**

#### **POSTE 4 - Fumisterie - Evacuation des gaz brûlés**

8.540,00 €

**B23** (cascade; air comburant ambiant; évacuation cheminée)

**Comme nous n'avons pas pu déterminer avec exactitude où se trouve le pied de cheminée le prix de ce poste est en somme à justifier**

Rem :

ouverture de la maçonnerie dans le carneau en chaufferie  
tubage rigide dans cheminée existante (partie verticale)  
tubage rigide pour la partie apparente en chaufferie  
position de sortie des gaz de combustion convenue :  
en toiture  
ramonage mécanique de la cheminée existante sur toute sa hauteur avant tubage  
fourniture et placement de l'ensemble des pièces de support et de raccordement  
entre le bas du tubage et la chaudière  
fourniture et montage d'un conduit d'évacuation des fumées aux caractéristiques :  
fourniture et placement d'un collecteur de fumée avec clapet de fermeture automatique Vaillant

rigide

simple paroi

matière : INOX 316L

classe T°/P: T160-P1

épaisseur : 0,6 mm

diamètre : 200 mm

marque et type proposés : jeremias FU6 ou isoleco

fourniture et placement d'un adaptateur en sortie chaudière pour prise de mesures

fourniture et placement d'un récupérateur de condensats intégré au conduit

#### **POSTE 5 - Evacuation des condensats comprenant :**

469,00 €

réalisation d'un réseau de récolte issu de la chaufferie réalisé comme suit :  
tube PEHD (pente de 2cm/m) et d'un diamètre : 40 mm  
siphon démontable en sortie chaudière (fourniture fabricant)  
raccordement côté siphon par tube cristallin (visualisation condensation)

Rem :

suivant nécessité, les conduites placées au sol seront protégées mécaniquement

par une section d'acier de 3mm  
raccordement prévu dans :  
sterfput existant dans l'ancienne chaufferie  
fourniture, placement et raccordement d'un kit de neutralisation adapté à la  
capacité de l'installation (hydroxide de magnésium)

Rem :

la capacité du bac est prévu sur base d'une recharge: annuelle

**POSTE 6 - Travaux de tuyauteries inhérents à l'ouvrage**

16.140,00 €

● **CHAUFFAGE**

fourniture et placement des composants suivants :

2 soupapes de sécurités tarée à la pression de : 4 bar  
1 kit de remplissage muni d'un clapet antipollution et d'un disconnecteur  
1 compteur de passage (sur remplissage)  
1 manomètre  
2 vannes d'isolement 1/4 de tour sur départ et retour DN 50 (chauffage )  
2 allonges de levier pour dito  
2 vannes motorisée chaudières DN 50 + CB  
2 vannes de vidange bouchonnée svt nécessité (sur retours et points bas)  
purgeurs aux points hauts svt nécessité  
4 thermomètres à cadran (diam 80) sur départ et retour (chaudière et circuits)  
1 décanteur de boues sur retour principal : REFLEX DN 65 + CB  
1 filtre y DN 65 + CB  
2 manomètres pour dito  
1 clapet anti -retour DN 50 + CB  
1 vanne mélangeuse à 3 voies existante SIEMENS VXF 32-40  
1 jeu de brides, joints et boulons pour dito  
1 moteur pour servomoteur SAX 31  
1 circulateur WILO SRATOS MAXO 50/0,5-8  
1 jeu de brides, joints et boulons pour dito  
4 vannes d'isolement pour le circuit chauffage DN 50  
1 vase d'expansion chauffage REFLEX N 200 L  
1 vanne d'isolement avec purge pour dito  
système de tuyauterie apparent :  
chauffage : acier, assemblage par soudage  
chauffage : acier, assemblage par filetage  
% accessoires + soudures

**POSTE 7 - Travaux de tuyauteries inhérents à l'ouvrage**

6.440,00 €

● **SANITAIRE**

**RACCORDEMENT PRIMAIRE (SANITAIRE),**

fourniture et placement des composants suivants :

raccordement à partir du collecteur D-R (départ/retour)

1 pompe de charge électron. (Cl.A) caractéristiques : WILO STRATOS MAXO 40/0,5-4

1 clapet anti-retour à battant avec ressort inox sur le départ principal DN 50 +CB

3 vannes d'isolement 1/4 de tour sur départ et retour (boiler et circuits) DN 50

2 vannes de vidange bouchonnée svt nécessité (sur retours et points bas)

purgeurs aux points hauts svt nécessité

2 doigts de gant pour positionnement thermomètre

2 thermomètres plonge à cadran (diam 80) sur départ et retour (circuits)

sani. prim. : acier, assemblage par filetage

**RACCORDEMENT SECONDAIRE (SANITAIRE)**

fourniture et placement des composants suivants :

2 soupapes 8 bar

1 vannes d'isolement 1/4 de tour sur arrivée d'eau froide DN 32

1 aquastop DN 32

1 vase d'expansion sanitaire REFLEX 50 litres

1 compteur eau froide DN 32 + raccord

1 pompe de circul. de boucle sanitaire électron. (Cl.A) avec commande ext. WILO STRATOS PICO Z 20/1-4

3 vannes d'isolement 1/4 de tour sur départ et retour (circuits, boucle)

1 clapet à battant DN 20

2 doigts de gant pour positionnement thermomètre

2 thermomètres plonge à cadran (diam 80) sur départ et retour (circuits)

1 clapet à battant DN 20

**1 remplacement du circulateur sanitaire WILO Z existant**

1 robinet double service sur BECS

1 tube multicouche à sertir + accessoires

Rem :

adaptation des nouvelles tuyauteries sur circuits existants en chaufferie

**POSTE 8 - Production d'eau chaude sanitaire (ECS)**

6.842,00 €

fourniture et installation de boiler(s) répondant(s) au(x) critère(s) suivant(s) :

marque et type proposé : **ACV HRS 321**

2 boilers capacité de stockage unitaire 264 litres, sanitaire

cuve : inox

puissance d'échange unitaire primaire : 76 kW

type : tank in tank

fourniture et placement de socle de commerce adapté à l'équipement

### POSTE 9 - Régulation

Récup

**La régulation existante est récupérable.**

A titre commercial, nous avons déduit, de la présente offre, le montant de 1.498,00 € HTVA, montant qui avait été payé pour le remplacement de celle-ci.

### POSTE 10 - Electricité

5.694,00 €

fourniture, placement et raccordement en chaufferie de tel que décrit dans la cahier de charges :  
tableau électrique comportant toutes les sécurités réglementaires (RGIE)  
incluant les organes électriques nécessaires à toutes les fonctionnalités  
mise à l'équipotentielle de la nouvelle installation suivant réglementation  
fourniture et placement d'un éclairage autonome en cas de coupure:  
au dessus de chaque porte de sortie du local de chauffe  
type : TL 11W avec bouton test manuel  
fourniture des schémas électriques  
réception de l'installation faisant l'objet de l'entreprise par un SECT

### POSTE 11 - Ventilations (selon le cas : NBN 961-001 - NBN 61-002 - D51-003 - D51-004- D51-006)

1.825,00 €

#### Ventilation basse :

réalisation d'une ventilation, surface nette de : 9,14 dm<sup>2</sup>

mise en œuvre:

via la fenêtre qui donne dans la chaufferie côté cour intérieure, enlèvement de l'ouvrant

fourniture et placement d'une grille de ventilation

fourniture et montage d'un plenum (bord supérieur à 1/4 de la hauteur local)

fourniture et installation en local de chauffe de terminal biaisé à 45° DN 355

placement d'une plaque d'information sur la gaine de ventilation indiquant

l'interdiction d'obstruer la conduite d'amenée d'air frais à l'intérieur, dim :

**148 x 210 mm**

#### Ventilation haute :

réalisation d'une ventilation, surface nette de : 2 dm<sup>2</sup>

mise en œuvre :

perçement paroi : dans le conduit de cheminée tubé, au ras du plafond chaufferie

### POSTE 12 - Adoucissement d'eau

918,00 €

**cartouche d'adoucissement : EURODYNAMICS SW 2000**

sur conduite d'alimentation du circuit de chauffage avec by-pass

équipé d'une vanne de réglage de dureté

un socle de commerce

Rem:

*mise en place d'une affichette(plastifiée, A4) avec les informations suivantes :  
volume d'eau maximum traité par la cartouche  
pourcentage de l'eau passant par la cartouche (fct positionnement vanne)  
rappel sur l'importance du remplacement cartouche (si volume traité atteint)*

**POSTE 13 - Isolation thermique des tuyauteries**

6.152,00 €

*réalisation d'une isolation thermique **complète** des équipements de chauffage et sanitaires présents **en local de chauffe**  
nature des matériaux d'isolation : eff.  $\lambda$  (W/m.K)  $\leq$  0,035  
coquilles de laine de roche, finition PVC, collerettes de finition (Bl./Rg.)  
isolation thermique svt NBN D 30-041 des accessoires présentant un diam.ext. à partir du DN50 (et plus) pour notamment: V3V, décanteur, filtre, pompe, ...  
suivant le procédé décrit en rubrique :  
mise en œuvre d'une enveloppe isolante souple préfabriquée consistant en une couche de laine minérale enfermée dans un revêtement (fixé par bandes Velcro ou sangles)*

**POSTE 14 - Sécurité incendie - CHAUFFERIE**

1.792,00€

Resserrage Rf (mise en œuvre) :

*resserrage Rf 2h des parois de la chaufferie (principalement aux droits des passages des tuyaux de chauffage, d'eau chaude et de gaz rentrants et sortants de la chaufferie) ;  
enlèvement de l'ancien régulateur de tirage  
resserrage Rf 2h du trou laissé par le régulateur de tirage  
resserrage Rf 2h du trou de l'ancien raccordement de cheminée*

Porte Rf :

*fourniture et montage de porte à peindre Rf 1 heure équipée d'un ferme porte automatique pour tous les accès chaufferie (ouverture sens d'évacuation).*

Rem :

*matériel attesté Benor-Atg*

**POSTE 15 - Détection gaz - OPTION**

*fourniture et placement complet d'une centrale de détection gaz :  
centrale de type U-H1 (marque Dalemans) munie de 1 tête(s) de type D TEX3F au-dessus [du/des] générateur(s)*

*fourniture et montage d'une sirène + lampe flash au-dessus de la porte d'entrée de la chaufferie*

*raccordement de la centrale au contacteur principal du tableau élect. Chaufferie une électrovanne gaz VAS DN 50*

*un fusible gaz TAS DN 50*

*mise en service par le fabricant avec remise d'un rapport*

Rem:

*montage en dehors de la chaufferie à proximité de la porte d'accès*

*prévue: affiche de format A5 plastifiée, fixée de manière permanente au mur avec la mention « détection gaz en chaufferie / gasdetectie in stookplaats »*

**POUR LA SOMME DE : 2.144,55 € HTVA**

**POSTE 16 - Mise en service**

1.498,00€

Contenu des actions relatives à cette rubrique :

*remplissage de l'installation au moyen d'eau adoucie suivant les prescriptions du fabricant de la chaudière  $\leq 14$  °Fh*

*mise à pression et réalisation d'une purge unique de l'ensemble de l'immeuble à tous les corps de chauffe de chaque logement*

*mise en service cfr réglementation en vigueur*

*réglage des paramètres de fonctionnement du générateur, par Vaillant*

*nettoyage du filtre décanteur min.2 heures après la première mise en service*

**POSTE 17 - Carnet de bord**

521,00 €

- composition du carnet de bord de l'installation cfr Arrêté du Gouvernement

Régional de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif à l'installation concernée comprenant :

- établissement et mise en forme des différents formulaires d'installation

*schémas électriques,*

*copie des formulaires de garanties complétés,*

*rapport de mise en service (détection gaz,..)*

*rapports relatifs aux interventions du SECT*

*attestation de conformité gaz*

**POSTE 18 - Mise aux normes PEB chauffage - HORS CHAUFFERIE**



**BITUBE**  
Voir tarif ci-joint

Pour rappel, lorsqu'une nouvelle chaudière est installée : « Les émetteurs de chaleur sont équipés de robinets thermostatiques ou régulés en fonction de la température mesurée dans le local » Annexe 5 - Art. 13, Sous-section 10 de l'Arrêté Gouvernemental de la Région de Bruxelles Capitale du 21 juin 2018

<b>PRIX TOTAL HTVA (hors "Option"):</b>	<b>86.348,00 €</b>
---	--------------------

## ● REMARQUES IMPORTANTES

---

Pour le tubage de la cheminée,  
des ogives de diamètre adéquat seront descendues au préalable jusqu'au bas de la cheminée.  
Si des vices cachés devaient empêcher nos sondes de descendre jusqu'au pied du conduit,  
une révision de prix serait à prévoir de commun accord pour modifier la maçonnerie ou changer  
la technique prévue dans l'offre

Nous avons considéré, dans notre offre que le nouveau compteur gaz sera placé dans le local gaz actuel.  
Face à la chaufferie Si la compagnie gazière décide de déplacer les compteurs dans un autre local,  
le prix du poste gaz sera à revoir

Il est interdit de stocker des produits contenant des solvants et autres sels ( adoucisseur) en chaufferie  
les vapeurs de ces produits peuvent être aspirées lors de la combustion et peuvent endommager tous les éléments  
en chaufferie y compris le tubage de cheminée

pour des raisons de sécurité , la chaufferie devra être vidée de tout encombrant qui n'a rien à faire dans ce  
local

nous avons considéré dans notre offre que nous pourrions utiliser l'ascenseur après l'avoir protéger pour descendre  
nos matériaux

Confidentialité : tous les dessins, devis, métrés, schéma, illustrations etc.  
présentés par notre société à notre client demeurent propriété personnelle de notre société et le client  
s'interdit toute communication à des tiers généralement quelconques ou concurrents.  
Ce document n'engage en rien notre société et leurs indications sont réputées approximatives

Nous avons considéré dans notre offre que toutes les vannes de radiateurs existantes sont en bon état  
il n'est pas compris dans ce poste la vérification des vannes de radiateurs existants, lors de la remise sous pression  
si un contrôle doit être fait, les occupants doivent nous le signaler par écrit avant la mise en pression,  
ce travail sera facturé séparément  
nous joignons à notre offre un tarif horaire, et un tarif pour le remplacement de vannes de radiateurs

## ● FOURNITURES & PRESTATIONS NON COMPRISES

---

Tout ce qui n'est pas stipulé dans le présent devis est exclu de ce dernier, notamment :

le dégagement antérieur à nos prestations des zones nécessaires à l'ouvrage

les purges complémentaires des radiateurs et des colonnes de chauffage ainsi que les appoints d'eau, après la mise en route  
les dommages éventuels consécutifs à une fuite d'eau de l'installation de chauffage, suite à la vétusté des tuyauteries encastrées.

*tous les travaux et réceptions qui ne sont pas spécifiquement décrits dans la présente offre*

*le traitement et évacuation des matières contenant de l'amiante (MCA): si nécessaire et d'application, il appartiendra au maître d'œuvre de désigner une entreprise spécialisée dans le traitement de ces déchets particuliers. Le montant lié au traitement et/ou à son évacuation est à charge du maître d'ouvrage.*

*toutes ouvertures et fermetures le long de la paroi de la cheminée lors d'un tubage.*

*le contrôle de la bonne mise à la terre du bâtiment.*

*un emplacement de +/- 20 mètres de voirie devant l'immeuble*

*les dommages éventuels suite à la présence de calcaire au circuit sanitaire lors de sa coupure et de sa remise sous eau, le nettoyage des mitigeurs et tous dégâts aux mitigeurs thermostatique ou non*

*les réparations éventuelles sont à charge des occupants*

*la réception du système de chauffage par un certificateur PEB*

*tout travaux supplémentaire exigés par le certificateur PEB, surtout en dehors de la chaufferie*

*une toilette de chantier*

*la pose d'un échafaudage éventuel pour le tubage de la cheminée ( valeur estimée à 1500,00 euro HTVA)*

*la vidange, le dégazage de la citerne à mazout, son évacuation et ou neutralisation*

*l'évacuation des encombrants en chaufferie*

*le démontage éventuel du carneau de cheminée en chaufferie*

*la mise en sécurité du local gaz éventuel ( voir exigence de SIBELGA), porte RF, ventilation haute et basse?*

*le démontage et l'évacuation des extincteurs au dessus des brûleurs, voir contrat avec SICLI*

*la mise en place d'une installation provisoire pour donner de l'eau chaude pendant la durée des travaux*

## ● GARANTIE

---

- 4 Usine sur le corps de chauffe des chaudières
- 4 Usine sur le tableau de commande de la chaudière
- 2 Sur la régulation
- 2 Sur le brûleur
- 2 Sur le circulateur
- 5 Boilers
- 2 Autres matériel
- 2 Main d'œuvre

## ● CONDITIONS PARTICULIÈRES DE VENTE

---

En complément de nos conditions générales de vente à la fin du devis :



**DEVIS**  
**PAGE**

D153 604-ACTU  
11 / 14

<b>Conditions de paiement</b>	<b>50% à la commande</b> , au plus tard 8 jours, date de notre facture <b>40% suivant avancement du chantier</b> <b>10% à la fin des travaux</b> , au plus tard 8 jours, date de notre facture
<b>Délai d'exécution</b>	À convenir
<b>Validité de l'offre</b>	60 jours calendrier, à dater de la présente proposition
<b>Garanties</b>	Matériel : garantie des fabricants Main d'oeuvre & petit matériel & accessoires : 2 ans

### ● **ACCEPTATION DU DEVIS**

---

Nous vous remercions de nous avoir consultés, et, espérant que la présente est de nature à vous satisfaire, nous vous prions pour toute commande, de bien vouloir nous renvoyer la copie jaune, dûment signée pour accord.

Dès réception de votre commande, nous veillerons à la réalisation de ces travaux dans les meilleurs délais. Dans l'espoir d'être honorés de vos ordres, auxquels tous nos meilleurs soins seraient apportés, et restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées

Pour accord,

Le client  
(Date et signature)

LAUDANO Anthony





Avenue de Levis Mirepoix, 9  
1090 Bruxelles  
Tél : 02 468 11 88  
Fax : 02 465 17 69  
@ : contact@ceper.be

A.C. Rés. **AMARYLLIS 77A -79**  
C/O LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic  
Chée de la Hulpe, 150

**1170**

**BRUXELLES**

DEVIS		ADRESSE D'INTERVENTION	
Numéro	<b>D153 603-ACTU 2</b>	Tél Syndic	02/374 91 30
Date	21/09/2021	Immeuble	<b>AMARYLLIS 77A -79</b>
N° client	106186	Adresse	Rue Dodonné, 77A - 79
Page	1 / 14	CP + Ville	1180 Bruxelles
		Accès	<b>F 285 - Concierge : 0486/76 54 68</b>

## OBJET : RENOVATION CHAUFFERIE

Monsieur,

Suite à notre entretien téléphonique du 09/09/2021, nous vous prions de trouver, ci-dessous, notre offre **actualisée**, pour la rénovation de la chaufferie.

**Cette offre actualisée, annule et remplace notre précédente offre datée du 25/03/2020.**

### • DESCRIPTION DES TRAVAUX

#### **POSTE 1 - Démontage & évacuation**

**2.900,00 €**

*protection des sols, et ascenseur  
repérage de l'ensemble des circuits pour raccordement ultérieur  
vidange complète de l'installation de chauffage et rinçage  
démontage des éléments suivants :  
des chaudières et leurs brûleurs  
des vases d'expansions  
enlèvement des anciennes vannes d'isolement en chaufferie,  
démontage de la vanne mélangeuse  
démontage du collecteur primaire existant  
l'ensemble de l'isolat. thermique sur les conduites en chaufferie sauf amiante  
tableau électrique et composants  
l'ensemble de la filerie électrique en local de chauffe  
des circulateurs  
des boilers ACV (1992)  
de l'anciens Mycrophos sur l'eau froide des boilers*



de la régulation  
des tuyauteries mazout en chaufferie  
du remplissage automatique sur l'alimentation chauffage

Rem:

les déchets seront évacués vers un centre de tri et de recyclage suivant la réglementation en vigueur.

**POSTE 2 - Raccordement gaz intérieur** (svt NBN D51-003 de 2010)

4.970,00 €

fourniture et montage d'une conduite d'alimentation gaz entre le nouveau compteur et la chaudière DN 50 nous avons tenu compte que le nouveau compteur gaz sera placé dans le local gaz actuel, face chaufferie  
fourniture et intégration sur la nouvelle conduite des éléments suivants :  
2 vannes d'isolement DN 32 chaudière  
2 filtres gaz DN 32  
2 manomètres à cadran aux dimensions et plage: 100 mm - 0 40 mbar  
réalisation d'un test épreuve de la conduite

Rem:

système de tuyauterie apparent :  
(GAZ) acier soudé DN 50 et DN 32  
protection de la conduite au passage de mur par fourreau pvc  
inclus: chevilles métalliques (stabilité Rf: 1/2h), fourreau de passage  
mise en peinture jaune ocre (svt NBN 69)  
tous les composants installés agréés suivant norme en vigueur

d'un bouton poussoir électrique d'arrêt d'urgence à libération par ¼ de tour à 1,7m du sol de manière à éviter sa manipulation involontaire

Rem: la manipulation du bouton poussoir a pour conséquence :

l'interruption de l'alimentation électrique du nouveau tableau chaufferie  
l'allumage de la lampe témoin rouge (voir infra)  
la libération du bouton remet automatiquement les installations en service  
fourniture et placement d'une affichette rappelant la fonction de ladite lampe

**POSTE 3 - Socle de propreté & chaudière**

21.647,00 €

2 socles de commerce

2 chaudières sol à condensation marque

**Vaillant VKK 806 puissance unitaire 80 kW à 80/60°**

**Y compris une régulation cascade de marque vaillant.**

#### **POSTE 4 - Fumisterie - Evacuation des gaz brûlés**

8.540,00 €

**B23** (cascade; air comburant ambiant; évacuation cheminée)

**Comme nous n'avons pas pu déterminé avec exactitude où se trouve le pied de cheminée le prix de ce poste est en somme à justifier**

Rem :

ouverture de la maçonnerie dans le carneau en chaufferie

tubage rigide dans cheminée existante (partie verticale)

tubage rigide pour la partie apparente en chaufferie

position de sortie des gaz de combustion convenue :

en toiture

ramonage mécanique de la cheminée existante sur toute sa hauteur avant tubage

fourniture et placement de l'ensemble des pièces de support et de raccordement

entre le bas du tubage et la chaudière

fourniture et montage d'un conduit d'évacuation des fumées aux caractéristiques :

fourniture et placement d'un collecteur de fumée avec clapet de fermeture automatique Vaillant

rigide

simple paroi

matière : INOX 316L

classe T°/P: T160-P1

épaisseur : 0,6 mm

diamètre : 200 mm

marque et type proposés : jeremias FU6 ou isoleco

fourniture et placement d'un adaptateur en sortie chaudière pour prise de mesures

fourniture et placement d'un récupérateur de condensats intégré au conduit

#### **POSTE 5 - Evacuation des condensats comprenant :**

469,00 €

réalisation d'un réseau de récolte issu de la chaufferie réalisé comme suit :

tube PEHD (pente de 2cm/m) et d'un diamètre : 40 mm  
siphon démontable en sortie chaudière (fourniture fabricant)  
raccordement côté siphon par tube cristallin (visualisation condensation)

Rem :

suivant nécessité, les conduites placées au sol seront protégées mécaniquement par une section d'acier de 3mm  
raccordement prévu dans :  
sterfput existant dans l'ancienne chaufferie  
fourniture, placement et raccordement d'un kit de neutralisation adapté à la capacité de l'installation (hydroxide de magnésium)

Rem :

la capacité du bac est prévu sur base d'une recharge: annuelle

**POSTE 6 - Travaux de tuyauteries inhérents à l'ouvrage**

16.140,00 €

● **CHAUFFAGE**

fourniture et placement des composants suivants :

2 soupapes de sécurités tarée à la pression de : 4 bar  
1 kit de remplissage muni d'un clapet antipollution et d'un disconnecteur  
1 compteur de passage (sur remplissage)  
1 manomètre  
2 vannes d'isolement 1/4 de tour sur départ et retour DN 50 (chauffage )  
2 allonges de levier pour dito  
2 vannes motorisée chaudières DN 50 + CB  
2 vannes de vidange bouchonnée svt nécessité (sur retours et points bas)  
purgeurs aux points hauts svt nécessité  
4 thermomètres à cadran (diam 80) sur départ et retour (chaudière et circuits)  
1 décanteur de boues sur retour principal : REFLEX DN 65 + CB  
1 filtre y DN 65 + CB  
2 manomètres pour dito  
1 clapets anti -retour DN 50 + CB  
**1 vanne mélangeuse à 3 voies existante SIEMENS VXF 32-40**  
1 jeu de brides, joints et boulons pour dito  
1 moteur pour servomoteur SAX 31  
1 circulateur WILO SRATOS MAXO 50/0,5-8  
1 jeu de brides, joints et boulons pour dito  
4 vannes d'isolement pour le circuit chauffage DN 50  
1 vase d'expansion chauffage REFLEX N 200 L  
1 vanne d'isolement avec purge pour dito  
système de tuyauterie apparent :  
chauffage : acier, assemblage par soudage  
chauffage : acier, assemblage par filetage  
% accessoires + soudures



**POSTE 7 - Travaux de tuyauteries inhérents à l'ouvrage**

6.440,00 €

• **SANITAIRE**

**RACCORDEMENT PRIMAIRE (SANITAIRE),**

fourniture et placement des composants suivants :

raccordement à partir du collecteur D-R (départ/retour)

1 pompe de charge électron. (Cl.A) caractéristiques : WILO STRATOS MAXO 40/0,5-4

1 clapet anti-retour à battant avec ressort inox sur le départ principal DN 50 +CB

3 vannes d'isolement 1/4 de tour sur départ et retour (boiler et circuits) DN 50

2 vannes de vidange bouchonnée svt nécessité (sur retours et points bas)

purgeurs aux points hauts svt nécessité

2 doigts de gant pour positionnement thermomètre

2 thermomètres plonge à cadran (diam 80) sur départ et retour (circuits)

sani.prim. : acier, assemblage par filetage

**RACCORDEMENT SECONDAIRE (SANITAIRE)**

fourniture et placement des composants suivants :

2 soupapes 8 bar

1 vannes d'isolement 1/4 de tour sur arrivée d'eau froide DN 32

1 aquastop DN 32

1 vase d'expansion sanitaire REFLEX 50 litres

1 compteur eau froide DN 32 + raccord

1 pompe de circul. de boucle sanitaire électron. (Cl.A) avec commande ext. WILO STRATOS PICO Z 20/1-4

3 vannes d'isolement 1/4 de tour sur départ et retour (circuits, boucle)

1 clapet à battant DN 20

2 doigts de gant pour positionnement thermomètre

2 thermomètres plonge à cadran (diam 80) sur départ et retour (circuits)

1 clapet à battant DN 20

**1 circulateur sanitaire WILO Z 25/4-3 + raccords**

1 robinet double service sur BECS

1 tube multicouche à sertir + accessoires

Rem :

adaptation des nouvelles tuyauteries sur circuits existants en chaufferie

**POSTE 8 - Production d'eau chaude sanitaire (ECS)**

6.842,00 €

fourniture et installation de boiler(s) répondant(s) au(x) critère(s) suivant(s) :

marque et type proposé : **ACV HRS 321**

2 boilers capacité de stockage unitaire 264 litres, sanitaire

cuve : inox

puissance d'échange unitaire primaire : 76 kW  
type : tank in tank  
fourniture et placement de socle de commerce adapté à l'équipement

### POSTE 9 - Régulation

Récup

**La régulation existante est récupérable.**

A titre commercial, nous avons déduit, de la présente offre, le montant de 1.215,00 € HTVA, montant qui avait été payé pour le remplacement de celle-ci.

### POSTE 10 - Electricité

5.694,00 €

fourniture, placement et raccordement en chaufferie de tel que décrit dans la cahier de charges :  
tableau électrique comportant toutes les sécurités réglementaires (RGIE)  
incluant les organes électriques nécessaires à toutes les fonctionnalités  
mise à l'équipotentielle de la nouvelle installation suivant réglementation  
fourniture et placement d'un éclairage autonome en cas de coupure:  
au dessus de chaque porte de sortie du local de chauffe  
type : TL 11W avec bouton test manuel  
fourniture des schémas électriques  
réception de l'installation faisant l'objet de l'entreprise par un SECT

### POSTE 11 - Ventilations (selon le cas : NBN 861-001 - NBN 61-002 - D51-003 - D51-004 - D51-006)

1.825,00 €

#### Ventilation basse :

réalisation d'une ventilation, surface nette de : 9,14 dm<sup>2</sup>

mise en œuvre:

via la fenêtre qui donne dans la chaufferie côté cour intérieure, enlèvement de l'ouvrant

fourniture et placement d'une grille de ventilation

fourniture et montage d'un plenum (bord supérieur à 1/4 de la hauteur local)

fourniture et installation en local de chauffe de terminal biaisé à 45° DN 355

placement d'une plaque d'information sur la gaine de ventilation indiquant

l'interdiction d'obstruer la conduite d'amenée d'air frais à l'intérieur, dim :

**148 x 210 mm**

#### Ventilation haute :

réalisation d'une ventilation, surface nette de : 2 dm<sup>2</sup>

mise en œuvre :

perçement paroi : dans le conduit de cheminée tubé, au ras du plafond chaufferie

### POSTE 12 - Adoucissement d'eau

918,00 €

**cartouche d'adoucissement : EURODYNAMICS SW 2000**  
sur conduite d'alimentation du circuit de chauffage avec by-pass  
équipé d'une vanne de réglage de dureté  
un socle de commerce

Rem:

mise en place d'une affichette (plastifiée, A4) avec les informations suivantes :  
volume d'eau maximum traité par la cartouche  
pourcentage de l'eau passant par la cartouche (fct positionnement vanne)  
rappel sur l'importance du remplacement cartouche (si volume traité atteint)

### POSTE 13 - Isolation thermique des tuyauteries

6.152,00 €

réalisation d'une isolation thermique **complète** des équipements de chauffage  
et sanitaires présents **en local de chauffe**  
nature des matériaux d'isolation : eff.  $\lambda$  (W/m.K)  $\leq 0,035$   
coquilles de laine de roche, finition PVC, collerettes de finition (Bl./Rg.)  
isolation thermique svt NBN D 30-041 des accessoires présentant un diam.ext.  
à partir du DN50 (et plus) pour notamment: V3V, décanteur, filtre, pompe, ...  
suivant le procédé décrit en rubrique :  
mise en œuvre d'une enveloppe isolante souple préfabriquée consistant en  
une couche de laine minérale enfermée dans un revêtement (fixé par  
bandes Velcro ou sangles)

### POSTE 14 - Sécurité incendie - CHAUFFERIE

1.792,00 €

Resserrage Rf (mise en œuvre) :

resserrage Rf 2h des parois de la chaufferie (principalement aux  
droits des passages des tuyaux de chauffage, d'eau chaude et de gaz  
rentrants et sortants de la chaufferie) ;  
enlèvement de l'ancien régulateur de tirage  
resserrage Rf 2h du trou laissé par le régulateur de tirage  
resserrage Rf 2h du trou de l'ancien raccordement de cheminée

Porte Rf :

fourniture et montage de porte à peindre Rf 1 heure équipée d'un ferme porte  
automatique pour tous les accès chaufferie (ouverture sens d'évacuation).

Rem :

matériel attesté Benor-Atg

### POSTE 15 - Détection gaz - OPTION

fourniture et placement complet d'une centrale de détection gaz :  
centrale de type U-H1 (marque Dalemans) munie de 1 tête(s) de type D TEX3F au-dessus  
[du/des] générateur(s)  
fourniture et montage d'une sirène + lampe flash au-dessus de la porte d'entrée  
de la chaufferie  
raccordement de la centrale au contacteur principal du tableau élect. Chaufferie  
une électrovanne gaz VAS DN 50  
un fusible gaz TAS DN 50  
mise en service par le fabricant avec remise d'un rapport

Rem:

montage en dehors de la chaufferie à proximité de la porte d'accès  
prévue: affiche de format A5 plastifiée, fixée de manière permanente au mur avec  
la mention « détection gaz en chaufferie / gasdetectie in stookplaats »

**POUR LA SOMME DE : 2.144,55 € HTVA**

### POSTE 16 - Mise en service

1.498,00€

Contenu des actions relatives à cette rubrique :  
remplissage de l'installation au moyen d'eau adoucie suivant les prescriptions du  
fabricant de la chaudière  $\leq 14$  °Fh  
mise à pression et réalisation d'une purge unique de l'ensemble de l'immeuble  
à tous les corps de chauffe de chaque logement  
mise en service cfr réglementation en vigueur  
réglage des paramètres de fonctionnement du générateur, par Vaillant  
nettoyage du filtre décanteur min.2 heures après la première mise en service

### POSTE 17 - Carnet de bord

521,00 €

- composition du carnet de bord de l'installation cfr Arrêté du Gouvernement  
Régional de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif à l'installation concernée comprenant :  
- établissement et mise en forme des différents formulaires d'installation  
schémas électriques,  
copie des formulaires de garanties complétés,  
rapport de mise en service (détection gaz,..)  
rapports relatifs aux interventions du SECT  
attestation de conformité gaz

**POSTE 18 - Mise aux normes PEB chauffage - HORS CHAUFFERIE**

VANNES THERMOSTAT

**BITUBE**

Voir tarif ci-joint

*Pour rappel, lorsqu'une nouvelle chaudière est installée : « Les émetteurs de chaleur sont équipés de robinets thermostatiques ou régulés en fonction de la température mesurée dans le local » Annexe 5 - Art. 13, Sous-section 10 de l'Arrêté Gouvernemental de la Région de Bruxelles Capitale du 21 juin 2018*

**PRIX TOTAL HTVA (hors "Option"):**

**86.348,00 €**

● **REMARQUES IMPORTANTES**

*Pour le tubage de la cheminée,  
des ogives de diamètre adéquat seront descendues au préalable jusqu'au bas de la  
cheminée.  
Si des vices cachés devaient empêcher nos sondes de descendre jusqu'au pied du  
conduit,  
une révision de prix serait à prévoir de commun accord pour modifier la maçonnerie ou  
changer  
la technique prévue dans l'offre*

*Nous avons considéré, dans notre offre que le nouveau compteur gaz sera placé dans le  
local gaz actuel. Face à la chaufferie  
Si la compagnie gazière décide de déplacer les compteurs dans un autre local, le prix  
du poste gaz sera à revoir*

*Il est interdit de stocker des produits contenant des solvants et autres sels ( adoucisseur)  
en chaufferie  
les vapeurs de ces produits peuvent être aspirées lors de la combustion et peuvent  
endommager tous les éléments  
en chaufferie y compris le tubage de cheminée*

*pour des raisons de sécurité , la chaufferie devra être vidée de tout encombrant qui n'a  
rien à faire dans ce  
local*

*nous avons considéré dans notre offre que nous pourrions utiliser l'ascenseur après  
l'avoir protéger pour descendre  
nos matériaux*

Confidentialité : tous les dessins, devis, métrés, schéma, illustrations etc.

*présentés par notre société à notre client demeurent propriété personnelle de notre société et le client s'interdit toute communication à des tiers généralement quelconques ou concurrents. Ce document n'engage en rien notre société et leurs indications sont réputées approximatives*

*Nous avons considéré dans notre offre que toutes les vannes de radiateurs existantes sont en bon état il n'est pas compris dans ce poste la vérification des vannes de radiateurs existants, lors de la remise sous pression si un contrôle doit être fait, les occupants doivent nous le signaler par écrit avant la mise en pression, ce travail sera facturé séparément nous joignons à notre offre un tarif horaire, et un tarif pour le remplacement de vannes de radiateurs*

## ● **FOURNITURES & PRESTATIONS NON COMPRIS**

---

*Tout ce qui n'est pas stipulé dans le présent devis est exclu de ce dernier, notamment :  
la dégagement antérieur à nos prestations des zones nécessaires à l'ouvrage  
les purges complémentaires des radiateurs et des colonnes de chauffage ainsi que les appoints d'eau, après la mise en r  
les dommages éventuels consécutifs à une fuite d'eau de l'installation de chauffage, suite à la vétusté des tuyauteries encastrées.  
tous les travaux et réceptions qui ne sont pas spécifiquement décrits dans la présente offre  
le traitement et évacuation des matières contenant de l'amiante (MCA): si nécessaire et d'application, il appartiendra au maître d'œuvre de désigner une entreprise spécialisée dans le traitement de ces déchets particuliers. Le montant lié au traitement et/ou à son évacuation est à charge du maître d'ouvrage.  
toutes ouvertures et fermetures le long de la paroi de la cheminée lors d'un tubage.  
le contrôle de la bonne mise à la terre du bâtiment.  
un emplacement de +ou - 20 mètres de voirie devant l'immeuble  
les dommages éventuels suite à la présence de calcaire au circuit sanitaire lors de sa coupure et de sa remise sous eau, le nettoyage des mitigeurs et tous dégâts aux mitigeurs thermostatique ou non  
les réparations éventuelles sont à charge des occupants  
la réception du système de chauffage par un certificateur PEB  
tout travaux supplémentaire exigés par le certificateur PEB, surtout en dehors de la chaufferie  
une toilette de chantier  
la pose d'un échafaudage éventuel pour le tubage de la cheminée ( valeur estimée à 1500,00 euro HTVA)  
la vidange, le dégazage de la citerne à mazout, son évacuation et ou neutralisation  
l'évacuation des encombrants en chaufferie  
le démontage éventuel du carneau de cheminée en chaufferie  
la mise en sécurité du local gaz éventuel ( voir exigence de SIBELGA), porte RF, ventilation haute et basse?  
le démontage et l'évacuation des extincteurs au dessus des brûleurs, voir contrat avec SICLI  
la mise en place d'une installation provisoire pour donner de l'eau chaude pendant la durée des travaux*

## ● **GARANTIE**

---

- 4 Usine sur le tableau de commande de la chaudière
- 2 Sur la régulation
- 2 Sur le brûleur
- 2 Sur le circulateur
- 5 Boilers
- 2 Autres matériel
- 2 Main d'œuvre

## ● CONDITIONS PARTICULIÈRES DE VENTE

---

En complément de nos conditions générales de vente à la fin du devis :

**Conditions de paiement**      50% à la commande, au plus tard 8 jours, date de notre facture  
40 % suivant avancement du chantier  
10% à la fin des travaux, au plus tard 8 jours, date de notre facture

**Délai d'exécution**                      À convenir

**Validité de l'offre**                        60 jours calendrier, à dater de la présente proposition

**Garanties**                                    Matériel : garantie des fabricants  
Main d'oeuvre & petit matériel & accessoires : 2 ans

## ● ACCEPTATION DU DEVIS

---

Nous vous remercions de nous avoir consultés, et, espérant que la présente est de nature à vous satisfaire, nous vous prions pour toute commande, de bien vouloir nous renvoyer la copie jaune, dûment signée pour accord.

Dès réception de votre commande, nous veillerons à la réalisation de ces travaux dans les meilleurs délais. Dans l'espoir d'être honorés de vos ordres, auxquels tous nos meilleurs soins seraient apportés, et restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées

Pour accord,

Le client  
(Date et signature)

LAUDANO Anthony





# Mémo-tri / Sorteermemo / Sorting Memo

Le tri des déchets est obligatoire • Afval sorteren is verplicht • Waste sorting is compulsory



**P** Emballages Plastiques  
Plastic verpakkingen  
Plastic packaging

**M** Emballages Métalliques  
Metalen verpakkingen  
Metal packaging

**C/D** Cartons à boissons  
Drankkartons  
Drinks cartons

**Emballages Plastiques Plastic verpakkingen Plastic packaging**

**Nouveau Nieuw New**

Barquettes et ravers  
Schaaltjes, vlootjes en bakjes  
Trays and ravers

Pots et tubes  
Potjes en tubes  
Jars and tubes

Films • Folies • Films

Sacs et sachets • Zakjes • Bags and small bags

Pots de fleurs  
Bloempotten  
Flower pots

**Emballages Métalliques • Metalen verpakkingen • Metal packaging**

**Cartons à boissons Drankkartons Drinks cartons**

**Interdit dans les PMC • Niet in de PMD • Forbidden in the PMD**

- Emballages avec bouchon de sécurité enfant  
Verpakkingen met kindveilige sluiting  
Packaging with childproof caps
- Emballages d'huile de moteur, pesticides, tubes de silicone  
Verpakkingen van motorolie, pesticiden, siliconenkit  
Motor oil and pesticide packaging, silicone tubes
- Emballages avec au moins un des pictogrammes suivants  
Verpakkingen met minstens één van de volgende pictogrammen
- La frigolite  
Piepschuim  
Expanded polystyrene
- Emballages d'une contenance supérieure à 8 L  
Verpakkingen met een grotere inhoud dan 8 liter  
Packaging holding more than 8 L
- Emballages composés d'un mix de matériaux (ex. couche de film en plastique + couche de film en aluminium) ne pouvant pas être séparés, comme certaines pochettes de boisson, de compotine ou de nourriture humide pour animaux, etc.  
Verpakkingen bestaande uit een mix van materialen (bv. een laag plastic folie en een laag aluminiumfolie) die niet van elkaar kunnen gescheiden worden, zoals sommige drankzakjes, zakjes fruitmoes of natte diervoeding, ...  
Packaging made of a combination of materials (e.g. plastic film layer + aluminium film layer) which cannot be separated, like some drink, fruit purée or wet pet food pouches etc.
- Autres objets:  
Andere voorwerpen:  
Other objects:

## Les règles pour un bon recyclage • Regels voor een goede recycling • Good recycling rules

- Égouttez et videz bien tous les emballages.
- Alle verpakkingen goed leeggieten of -schrapen.
- Drain and empty all packaging properly.



- Aplatissez les bouteilles en plastique, remettez le bouchon.
- Duw plastic flessen plat, zet de dop erop.
- Flatten plastic bottles, put the cap back on the bottle.



- Enlevez le film en plastique de la barquette et jetez-les séparément dans le sac.
- Verwijder de plastic folie van schaaltes en gooi ze los van elkaar in de zak.
- Remove the plastic film from the tray and discard both separately in the bag.



## Papiers-cartons • Papier-karton • Paper-cardboard



Propres et secs • Proper en droog • Clean and dry



## Bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent

- Verre incolore
- Transparent kleurloos glas
- Colourless glass



## Transparente glazen flessen, bokalen en flacons

- Verre coloré
- Gekleurd glas
- Coloured glass



**Déchets de jardin • Tuinafval • Garden waste**

Pas de terre • Geen grond • No soil

**Déchets résiduels • Restafval • Residual waste**

Vide / Leeg / Empty

**Déchets alimentaires • Voedingsafval • Food waste**

**Produits et déchets chimiques ménagers**

Les emballages de déchets chimiques ménagers qui contiennent des restes de produit et sur lesquels est apposé au moins un des pictogrammes repris ci-dessous, vont au PROXY CHIMIK ou au Recypark.

**Huishoudelijke chemische producten en huishoudelijk chemisch afval**

Verpakkingen van huishoudelijk chemisch afval met productresten en met minstens één van onderstaande pictogrammen op het etiket, gaan naar PROXY CHIMIK of Recypark.

**Household chemical products and waste**

The packaging of household chemical products that still contains product leftovers and which shows at least one of the pictograms mentioned below must be taken to a PROXY CHIMIK or Recypark.



**Irritant / nocif**  
Irriterend / Schadelijk  
Harmful/Irritant



**Dangereux pour l'environnement**  
Milieuschadelijk  
Dangerous for the Environment



**Toxique**  
Giftig  
Toxic



**Corrosif**  
Corrosief  
Corrosive



**Inflammable**  
Ontvlambaar  
Flammable



**Dangereux à long terme**  
Lange termijn gevaarlijk  
Serious Health Hazard



- Produits d'entretien et de nettoyage
- Onderhouds- en schoonmaakproducten
- Cleaning products



- Produits d'impression
- Printproducten
- Printing accessories



- Produits de jardinage
- Tuinproducten
- Gardening products



- Produits colorants, vernis et parfums
- Kleurmiddelen, nagellak en parfums
- Colour rinse, nail polish and perfumes



- Tous les aérosols, exceptés les aérosols cosmétiques et alimentaires vides
- Spuitbussen die andere dan cosmetica of voedingswaren hebben bevat
- All aerosol cans except cosmetics and food



- Extincteurs et Briquets
- Brandblussers en Aanstekers
- Fire extinguishers and Lighters



Lampes • Lampen • Light bulbs



- Radiographie, seringues\* et thermomètre
- Röntgenfoto's, injectienaalden\* en thermometers
- Medical products, syringes\* and thermometers



Piles et batteries • Batterijen • Batteries



- Peintures, vernis et produits d'étanchéité
- Verven, vernissen en afdichtingsmiddelen
- Paints, coatings and sealants



- Huiles et graisses de friture
- Frituuroliën en -vetten
- Frying oils and fats



- Articles pour voitures
- Autoproducten
- Car accessories



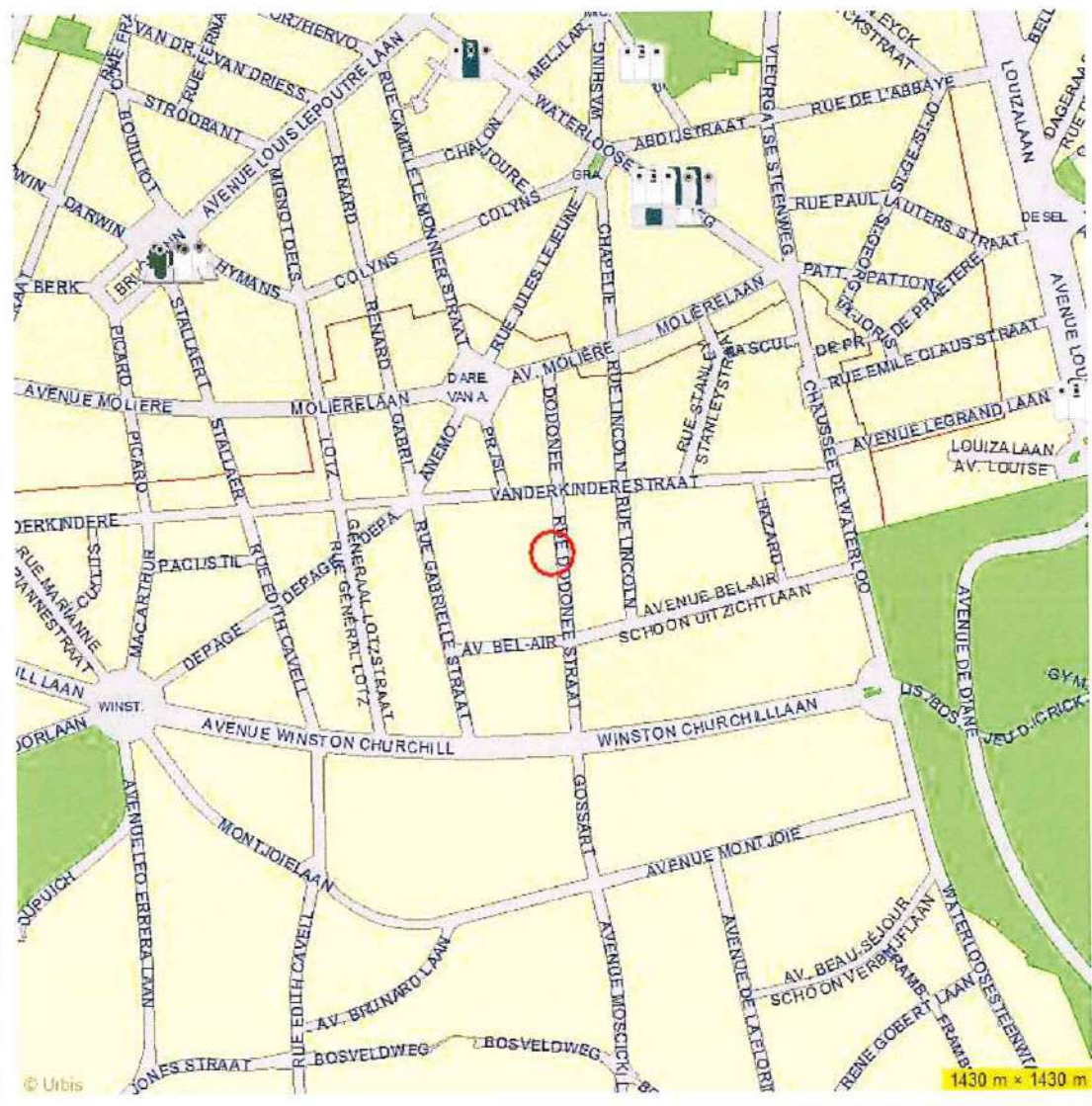
ou/of/or



- Max 30 l de produits tels que vernis ou peintures et max 5 l d'autres produits
- Max 30 l vernis- of verfproducten en max 5 l andere producten
- Max 30 l paints/lacquers and max 5 l other products

\* Merci d'utiliser les conteneurs spéciaux disponibles chez votre pharmacien.  
\* Gebruik de speciale containers beschikbaar bij uw apotheker.  
\* Please use the specific containers from your drugstore.

## Bulles à verres les plus proches de chez vous



## Proxy chimiques les plus proches de chez vous

- 2, Avenue Léo Errera - 1180 Uccle  
Mois impairs - 2ème vendredi - 18h00 à 18h45
- 7, Place Georges Brugmann - 1050 Ixelles  
Mois impairs - 3ème jeudi - 17h00 à 17h45
- 76, Avenue De Fré - 1180 Uccle  
Mois pairs - 2ème vendredi - 17h00 à 17h45

# Parcs à conteneurs régionaux

Boulevard de la Deuxième Armée  
Britannique 676  
(près du boulevard de l'Humanité)  
1190 Bruxelles (Forest)



Rue du Rupel  
(près du pont Van Praet, le long du  
canal)  
1000 Bruxelles



## Jours de fermeture

Nos parcs à conteneurs sont ouverts tous les jours de l'année sauf :

- le 1 janvier
- les 1 et 11 novembre
- le 25 décembre

## Horaires

- dimanche & lundi : de 14h30 à 20h00
- mardi & mercredi : de 9h00 à 20h00
- jeudi, vendredi & samedi : de 9h00 à 16h00



Le dernier véhicule est accepté un quart d'heure avant la fermeture du parc.

# Objets dangereux et coupants

Pour votre sécurité et celle de nos équipes,  
veuillez suivre les consignes suivantes :

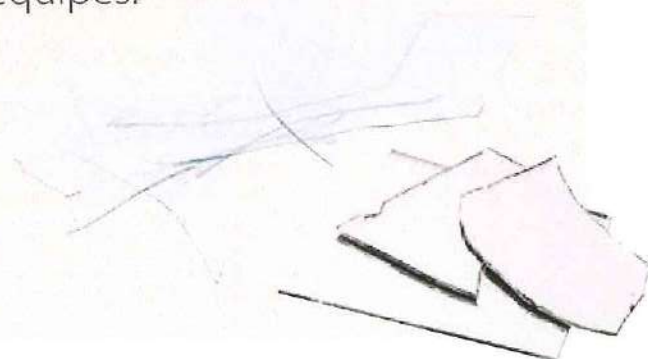


## Objets coupants

Les déchets coupants (ex : verre cassé, assiette cassée, vieux couteau...) doivent être **bien emballés** pour vous éviter des coupures, ainsi qu'à nos équipes.

### Rappel

- Bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent incolore ou coloré  
⇒ À déposer dans les bulles à verre.



## Seringues & aiguilles

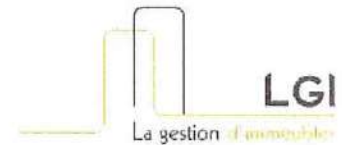
Mettre les seringues et/ou aiguilles dans un **réceptacle rigide fermé** avec un peu de **désinfectant** et **identifier le réceptacle**.  
Les déposer aux PROXY CHIMIK ou aux parcs à conteneurs.





## Association des Copropriétaires

Résidence « AMARYLLIS »  
Sise 75A – 79 Rue Dodonnée  
A 1180 Uccle  
N° d'enregistrement : BCE 0824.425.368



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 23 Juin 2022

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

Le 23/06/2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «AMARYLLIS» se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle de réunion du Centre Boetendael.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 08/06/2022.

La séance est ouverte à 18H25. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 26 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 40 forment 653/1.010èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme

18H36 Arrivée de Mme \_\_\_\_\_ et M \_\_\_\_\_ représenté par Mme \_\_\_\_\_, portant le double quorum à 28 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 40 et formant 700/1.010èmes de la copropriété.

18H49 Arrivée de Mme \_\_\_\_\_ portant le double quorum à 29 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 40 et formant 725/1.010èmes de la copropriété.

#### 2. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

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

2.1. Comme décidé lors de l'Assemblée Générale du 21 Octobre 2021, présentation de l'étude réalisée par le bureau d'architecture Medori concernant la réfection des façades latérales avant 75A et 79. Présence de Mr Pottier.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'exposé fait en séance par Mr Pottier.

- 2.2.** Décision à prendre quant à choisir la firme qui effectuera la réfection des façades latérales avant 75A et 79 incluant la souscription d'une assurance Tous Risque Chantier, le suivi et la réception de chantier par l'architecte Medori, la mission de coordination sécurité-santé par l'architecte Medori et des imprévus de chantier de l'ordre de 5%. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux conformément au cahier des charges établi par le bureau Medori, pour un montant total ne devant pas excéder 154.000,00€ TVA comprise y compris la souscription d'une assurance Tous risque chantier, le suivi et la réception de chantier par l'architecte Medori, la mission de coordination sécurité-santé par l'architecte Medori et des imprévus de chantier de l'ordre de 5%.

Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour le choix de l'entreprise.

Le financement de ces travaux a été décidé lors de l'Assemblée Générale du 21 octobre 2021. Les travaux seront donc financés par l'emprunt bancaire.

- 2.3.** Décision à prendre quant à accepter les honoraires exceptionnels de La Gestion d'Immeubles S.A. pour le suivi de chantier au taux horaire de 60,00€. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les honoraires exceptionnels par le solde éventuel de l'emprunt ou, à défaut, par le fonds de réserve général.

- 2.4.** Dans le cadre de la souscription du prêt voté lors de l'Assemblée Générale du 21 Octobre 2021, décision à prendre quant à affecter le solde éventuel du prêt à certains travaux votés précédemment.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée qu'en raison de la hausse des prix des matériaux, les offres des entreprises concernant la réfection de la façade avant et arrière ont été indexées. En effet, la réfection de la façade avant revient à 250.653,06€ et non plus 236.000,00€. La façade avant se chiffre, quant à elle, à 154.000,00€. Ce qui fait que le coût total repris par le prêt est de 493.459,72€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'affecter le solde du prêt de 500.000,00€ à la prise en charge d'une partie de la facture finale de la mise en conformité des ascenseurs.

- 3. A la demande de Mr** *« Comment puis je faire remonter la demande officiellement à l'ACP pour l'autorisation de mettre un chargeur de véhicule électrique ou hybride dans le box que je détiens? »*

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée des règles en vigueur.

#### **4. Adaptation éventuelle du fonds de réserve**

- 4.1.** La situation du fonds de réserve général au 31/3/2022 est de 124.806,04€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

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

- 4.2.** La situation du fonds de réserve A au 31/3/2022 est de 84,19€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

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

- 4.3.** La situation du fonds de réserve B au 31/3/2022 est de 6.797,89€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

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



4.4. La situation du fonds de réserve C au 31/3/2022 est de 7.291,32€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

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

4.5. La situation du fonds de réserve D au 31/3/2022 est de 39,70€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

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

4.6. La situation du fonds de réserve « Chauffage A-B » au 31/3/2022 est de 868,03€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

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

4.7. La situation du fonds de réserve « Chauffage C-D » au 31/3/2022 est de 567,90€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

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

4.8. La situation du fonds de réserve « Intérêts de retard » au 31/3/2022 est de 3.468,73€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée que ce fonds est alimenté par les indemnités de retard.

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

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

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

La séance est levée à 20H55.

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

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

Bruxelles, le 23/06/2022.



Romain PEETERS  
Gestionnaire

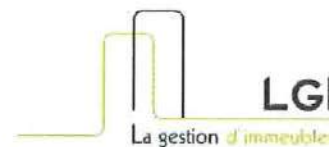


Laurent LEGROS  
Administrateur



## Association des Copropriétaires

Résidence « AMARYLLIS »  
Sise Rue Dodonée 75A-79  
A 1180 Uccle  
N° d'enregistrement : BCE 0850.077.613.



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16 NOVEMBRE 2023

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

Le 16/11/2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AMARYLLIS » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du Doyenné.

Le procès-verbal de carence dressé le 27/10/2023 a fait office de convocation.

La séance est ouverte à 18H16. Messieurs Peeters et Scherrens représentent La Gestion d'Immeubles S.A.

**Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 13 octobre 2023 n'était pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87§5 — 1er alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 3.87§5 — 2ème alinéa).**

**Il est rappelé que l'Assemblée Générale faisant suite à l'Assemblée Générale de carence peut délibérer valablement quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (art 3.87§5 — 3ème alinéa).**

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

Les 19 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 40 forment 505/1.010èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. S'agissant d'une Assemblée Générale de 2<sup>ème</sup> séance, l'Assemblée Générale est valablement constituée.

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

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

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme

#### 2. Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/06/2023 ;

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

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2023.

### 3. Décharges à donner

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

- 3.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 3.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.  
  
*19H22, arrivée de Mme \_\_\_\_\_ amenant le quorum à 20 copropriétaires présents et/ou représentés formant 529/1.010èmes.*
- 3.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge au syndic IGB pour sa gestion arrêtée au 31/03/2019.
- 3.4. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic La Gestion d'Immeubles S.A. pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

### 4. Nominations statutaires et mandats

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

#### 4.1. Conseil de Copropriété

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

- Assesseur 1 : |
- Assesseur 2 : |
- Assesseur 3 : |
- Assesseur 4 : |
- Assesseur 5 : |
- Assesseur 6 : |

#### 4.2. Commissaire(s) aux comptes

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

Mr Marc de Meurichy.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il(s) fera(ont) rapport.

#### 4.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

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

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

#### 5. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

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

##### 5.1. Informations à donner sur le dossier de rénovation des façades avant et arrière.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée des informations communiquées en séance.

##### 5.2. Décision à prendre quant à procéder à la réfection des 2 terrasses du dernier étage du 79 suivant le même procédé que celui appliqué pour la rénovation des balcons inférieurs. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final du fournisseur et pour un montant total ne pouvant excéder 20.000,00€. Les travaux seront effectués avec un accès dans les appartements concernés (Appartements A/4G et A/4D). Des mesures de protection seront prévues par la firme retenue.

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

##### 5.3. Décision à prendre quant à mandater le bureau d'architectes Medori pour assurer le suivi de chantier des travaux visés au point 5.2. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas mandater l'architecte pour le suivi de ce chantier.

##### 5.4. Information à donner au sujet de l'étude de reconnaissance de l'état du sol effectuée par le bureau TERRE NEUVE (4.032,45€). Informations à donner au sujet du constat d'absence de pollution de sol et l'introduction du dossier de prime auprès de l'IBGE. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, entérine les décisions prises par le syndic et décide de mandater le syndic pour l'introduction des primes auxquelles la copropriété aurait droit. Le montant de la prime sera payé sur le compte de l'ACP : BE79 0689 4584 7633.

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

##### 5.5. Informations à donner sur le dossier de rénovation des chaufferies par le chauffagiste CEPER. A ce jour, le chantier n'a toujours pas été finalisé et nous sommes sans nouvelles de leur part. Décision à prendre quant à la suite à réserver à l'inachèvement du travail de CEPER.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée de l'état du dossier. L'Assemblée Générale décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour prendre toutes les mesures utiles en vue de protéger les intérêts de l'ACP dans la finalisation de ce dossier. L'Assemblée Générale décide également de laisser un délai de 48H à Ceper pour régler la perte de pression sur l'installation de chauffage du 75A et 75B. A défaut, une intervention sera demandée à un autre chauffagiste.

- 5.6.** Analyse de l'évolution des consommations énergétiques suite à l'installation des cogénérations et des nouvelles chaudières.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée. Le rapport de comptabilité énergétique sera transmis à l'ensemble des copropriétaires dès qu'il sera établi par Go4Green.

- 5.7.** Décision à prendre quant à la création de locaux vélos. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas créer de locaux vélos. L'Assemblée Générale décide de faire une demande auprès de la commune en vue d'installer un rangement pour vélo sur la voirie à proximité de l'immeuble.

- 5.8.** Décision à prendre quant à placer une barrière afin de mettre fin aux intrusions de personnes étrangères aux garages à l'arrière de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de placement de cette barrière en concertation avec la propriétaire du fond bâti situé à l'arrière de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. Ce point concerne les propriétaires des 14 garages de l'ACP Amaryllys ainsi que les garages de la propriétaire du bâti du fond.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale afin d'étudier le projet plus en profondeur notamment avec la propriétaire du fonds. Les propriétaires du 1<sup>er</sup> étage et du rez-de-chaussée seront invités à visiter une installation existante afin de vérifier l'impact sonore de l'installation.

- 5.9.** Décision à prendre quant à procéder à l'installation de panneaux solaires sur le toit de l'immeuble. En cas d'acceptation, décision à prendre quant au régime fonds propres ou tiers investisseur. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter l'installation de panneaux solaires sur le toit via une formule de tiers investisseur à condition que l'installation ne coûte rien à la copropriété.

505/529 quotités pour,  
24/529 quotités contre, Mme [redacted] représentant 24 quotités.

- 5.10.** Décision à prendre sur la mise en place de pompes à chaleur au sein de l'immeuble afin de diminuer les consommations de gaz et maximiser l'autoproduction d'énergies. En cas d'acceptation, décision à prendre quant au régime fonds propres ou tiers investisseur. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

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

- 5.11.** Décision à prendre quant à accepter la mise en place de partage d'énergies au sein du bâtiment.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la mise en place avec la détermination du prix de la consommation entre le tarif social et le prix du marché. Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour l'établissement du prix dans cette fourchette.

505/529 quotités pour,  
24/529 quotités contre, Mme [redacted] représentant 24 quotités.

## 6. A la demande de Ml \_\_\_\_\_ :

« Suggestion : faire installer des éléments d'accroche (notamment au plafond des terrasses) qui permettent de fixer, pour celles et ceux qui le souhaitent, des filets de protection. Étant donné que la structure du plafond est en béton, je pense plus opportun que ce soit l'entrepreneur qui les pose. Qu'en dites-vous ? »

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la pose de filets anti-pigeons suivant les références reprises ci-dessous :

- "Filet de jardin anti-oiseaux, maille de 2,5 cm, dimension 10m x4 m" sur AMAZON Marque GWHOLE
- Corde polyamide 2mm de marque Sencys.

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

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer ce budget au montant de 5.000,00€.

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

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

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

## 9. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

AG – Assurance accident du travail  
MEUWESE&GULBIS - Courtier  
ETHIAS - Assurance incendie  
AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur  
KANALIS – Entretien égouts  
LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic  
VIVAQUA - Eau  
Engie - électricité.  
ENGIE – GAZ  
CEPER - Chauffagiste  
ACERTA – Secrétariat social  
LIFTUP - Ascenseurs  
PROXIMUS - Téléphone  
ISTA – Compteurs et calorimètres  
SICLI - Extincteurs  
Mme HSAINI – Concierge

L'Assemblée Générale décide de lancer un appel d'offres pour le curage des égouts.

### 9.1. Décision à prendre quant à changer de fournisseur pour assurer la maintenance des chaufferies

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur qui assurera la maintenance des chaufferies.

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

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

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

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

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

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter l'interdiction de ce type de mise en location et d'appliquer une indemnité forfaitaire de 150,00€ en cas de constatation avérée.

**12. Rappel quant au respect des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale se déclare valablement informée. Une attention particulière est faite au sujet du respect du tri sélectif. Un avis à ce sujet sera affiché dans les ascenseurs.

**13. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve**

**13.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :**

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 80.000,01€.

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

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de réduire le montant du fonds de roulement à 70.000,00€. Les 10.000,01€ seront affectés au fonds de réserve général.

**13.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 82.191,53€.

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte que le fonds de réserve est augmenté de 10.000,01€ via un transfert depuis le fonds de roulement.

Comme décidé lors de l'Assemblée Générale de 2021, la mise en conformité des ascenseurs a été financée par le fonds de réserve général et converti selon la clef de répartition « ascenseurs ». Etant donné que les quotités détenues par les copropriétaires dans le fonds de réserve général diffèrent de celles qu'ils possèdent dans les fonds de réserve « ascenseurs », un appel de fonds de régularisation sera établi au 4T2023.

**13.3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve A :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 0,00€.

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

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

**13.4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve B :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 0,00€.



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

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

**13.5. Constitution ou augmentation du fonds de réserve C :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 0,00€.

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

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

**13.6. Constitution ou augmentation du fonds de réserve D :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 0,00€.

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

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

**13.7. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Chauffage A-B :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 968,03€.

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

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

**13.8. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Chauffage C-D :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 667,90€.

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

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

**13.9. Constitution ou augmentation du fonds de réserve intérêts de retard :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 948,48€.

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée que ce fond est autoalimenté par les intérêts de retard.

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

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

**14. Présentation du budget de l'exercice 2023-2024 ;**

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

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 188.200,00€.

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

La séance est levée à 21H40.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 16/11/2023.

  
Romain PEETERS – Samuel SCHERRENS  
Gestionnaires

  
Pour LL Consult SRL  
Administrateur  
Laurent Legros  
IPI-BIV 505001

  
Laurent LEGROS  
Administrateur