

Association des copropriétaires
de la résidence
FEYDER
Rue de la Longue Haie n°6
1000- BRUXELLES
N° BCE : **817.650.414**



Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse 21-23
1000 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 14/10/2021- ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

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

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

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

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Devis porte coupe-feu
4. Rapport sur les comptes des exercices clôturés
5. Refus permis d'urbanisme
6. Projection du nouveau projet

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

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

Extrait de l'article 3.87 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Extrait de l'article 3.89 § 5 7° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Article 3.90 § 4 : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

3.2. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 3.89 § 4 12°) - Evaluation

Article 3.89 § 4 12° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

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

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

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

2019-2020

| POSTE | Budget | Réalisé | Ecart |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Frais "locataires" svt l'usage | 63 600.00 | 62 623.56 | -976.44 |
| Frais "propriétaires" svt l'usage | 13 000.00 | 4 487.42 | -8 512.58 |
| TOTAL | 76 600.00 | 67 110.98 | -9 489.02 |
| Ce qui représente en pourcentage une différence de : | | | -12.39% |

2020-2021

| POSTE | Budget | Réalisé | Ecart |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Frais "locataires" svt l'usage | 63 600.00 | 59 874.13 | -3 725.87 |
| Frais "propriétaires" svt l'usage | 13 000.00 | 8 144.32 | -4 855.68 |
| TOTAL | 76 600.00 | 68 018.45 | -8 581.55 |
| Ce qui représente en pourcentage une différence de : | | | -11.20% |

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

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

| | | |
|------------------------------------|----------|-----------------|
| 2 000 FRAIS DE CONSERVATION | | |
| 2 200 TRAVAUX ASCENSEUR(S) | | 3 993.55 |
| Travaux suivant rapport périodique | 3 993.55 | |
| TOTAL | | 3 993.55 |

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

Un devis a été demandé pour entretenir / réparer / remplacer les portes coupe-feu. Certaines portes ont pu être entretenues et réparées mais 5 portes devaient être remplacées.

S'agissant d'équipement de sécurité de l'immeuble, les travaux ont été exécutés dans le cadre des mesures conservatoires que le syndic est tenu de prendre.

Le montant des travaux s'est élevé à 19.053,50 € TVAC ; celui-ci est comptabilisé sur l'exercice comptable 2021/2022 (cfr. Annexe 3).

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

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

| | | |
|--|----------|----------|
| 3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE | | |
| 3 000 08 Frais & honoraires divers | | 7 642.77 |
| Permis urbanisme | 7 642.77 | |
| 3 100 00 Travaux spéciaux suivant AG | | 5 318.02 |
| Peinture hall-couloir-portes ascenseur | 5 318.02 | |

3.7. Situation du fonds de réserve

| | |
|--|-------------------|
| Solde de réouverture de l'exercice | 108 985.23 |
| Appports sur l'exercice | |
| Apport annuel 2019-2020 | 15 000.00 |
| Apport annuel 2020-2021 | 15 000.00 |
| Intérêts annuels du livret 2019-2020 | 77.67 |
| Intérêts annuels du livret 2020-2021 | 17.33 |
| Intérêts retard copropriétaires 2019-2020 | 161.62 |
| Intérêts retard copropriétaires 2020-2021 | 83.15 |
| Indemnités déménagement 2019-2020 | 600.00 |
| Indemnités déménagement 2020-2021 | 400.00 |
| Total des appports | 31 339.77 |
| Prélèvements sur l'exercice | |
| Peinture hal-couloir-porte asc. | 5 318.02 |
| Hon. Architecte | 7 405.20 |
| Envoi permis | 237.57 |
| Total des prélèvements sur l'exercice | 12 960.79 |
| Solde à la clôture de l'exercice | 127 364.21 |

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/04/2019 au 31/03/2020 et du 01/04/2020 au 31/03/2021)

La crise sanitaire nous a empêché de tenir l'Ag en 2020. Il y a donc lieu d'approuver deux exercices comptables.

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

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

4.2. Approbation des comptes généraux 2019/2020 et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

4.3. Approbation des comptes généraux 2020/2021 et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats

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

Article 3.90 :

§ 1er Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

§ 2 Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings,

l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

- § 3 L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
- § 4 Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.1.1. Mme Agnès Boucheron - Majorité absolue

6.1.2. Mr Frederick Van de Velde - Majorité absolue

6.1.3. Mr Nicolas Loriau - Majorité absolue

6.1.4. - Majorité absolue

6.1.5. - Majorité absolue

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

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

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.2.1. Mr Bernard Kaminski - Majorité absolue

6.2.2. - Majorité absolue

6.2.3. - Majorité absolue

6.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

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

Extrait de l'article 3.90 § 4 : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3

Extrait de l'article 3.88 § 1er 1° c) : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89 § 2°

Article 3.89 § 4 11° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88 § 1er 1° c), d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Extrait de l'article 3.90 § 4 : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **15.000 €**.

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

Article 3.89 § 1er (extrait) : Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

Article 3.89 § 1er (extrait) : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

Article 3.89 § 1er (extrait) : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

7. Information sur des obligations légales à respecter

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

La prolongation du permis de classe 2 a été octroyée pour une période de 15 ans. (14/10/2034)

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

8.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

8.2. Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort.

A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

1. Quant à l'obligation de mettre les statuts en conformité avec la loi

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver.

Certes, on sait que la volonté du législateur a été de créer cette obligation, mais le fait est - principe souvent rappelé par la Cour de cassation - qu'on ne se réfère à l'intention du législateur que lorsque le texte de la loi est obscur ou ambigu, et il n'y a ici ni obscurité ni ambiguïté à mon sens.

Notez qu'il n'y a pas davantage de sanction prévue pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité.

Et qu'enfin, la loi énonce depuis 1994 qu'en cas de contradiction entre les statuts et ses dispositions impératives, ce sont ces dernières qui priment.

Bref, outre le fait qu'il n'y avait pas d'obligation de mise en conformité, il n'y avait surtout pas grande utilité à le faire ...

Sur le plan de ces principes, la loi de 2018 n'a rien changé.

Toutefois, s'il n'existe toujours aucune sanction légale pour les copropriétés qui resteraient en défaut de mettre leurs statuts en conformité, les conséquences d'une absence de conformité sont désormais différentes.

En particulier, le glissement d'un grand nombre de règles du Règlement de copropriété vers le Règlement d'ordre intérieur et, surtout, l'obligation désormais faite au syndic de tenir ce dernier à jour, conduisent à considérer que l'absence de mise en conformité pourra avoir des conséquences indirectes néfastes tant pour la copropriété que pour son syndic.

Aussi, je pense désormais que les copropriétés ne peuvent plus faire l'économie de cette mise en conformité. »

2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

« Le délai de mise en conformité imposé par la loi de 2010 est sans rapport avec la faculté offerte par cette même loi de se contenter d'un acte sous-seing-privé.

A cet égard, j'ai toujours soutenu que cette faculté est un non-sens juridique.

Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés.

Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ...et également valables !

Pour cette raison, au-delà de la question de principe, il convient de considérer que si la copropriété met ses statuts en conformité, elle ne peut raisonnablement faire l'économie d'un acte notarié. »

Partant de cet avis, les points suivants sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

8.2.1. Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue

Pour effectuer ce travail, nous avons consulté la société SyndicSupport, qui s'est spécialisée dans la mise en conformité des statuts de copropriété.

Voici les conditions et modalités de l'offre que nous avons reçue pour l'ensemble du portefeuille que nous gérons, sans présumer bien entendu de la décision individuelle de chaque assemblée générale.

La présente offre intègre les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges dont question au sous-point « 2 » qui suit, la mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012 et 2018, ainsi que le règlement d'ordre intérieur tant au niveau du volet « légal » que du volet « vie en commun ».

L'adaptation des statuts qui doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié pourrait, le cas échéant, être passé par devant le notaire Regis Dechamps, qui a remis une offre de groupe au syndic.

Après la passation de celui-ci, la copropriété disposera d'un document global reprenant l'acte de base, les éventuels actes modificatifs, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur « nouvelle formule ».

Le devis global est de :

- 2.450 € TVAC pour une ACP jusqu'à 5 lots
- 2.700 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots
- 20 € supplémentaires au-delà de 15 lots, avec un maximum de 4.000 € TVAC

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas
- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC

- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)

Points importants :

- La partie « légale » du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un travail sur mesure respectant les spécificités de la copropriété
- La partie relative à la « vie commune » du règlement d'ordre intérieur sera basée sur le règlement existant, complété, comme précisé ci-avant, des décisions de l'assemblée générale encore d'actualité, mais non intégrées au texte actuel
- Il n'y aura pas de supplément s'il faut coordonner en plus des actes modificatifs
- La dactylographie fait l'objet d'une double relecture manuelle.

Bien entendu, en cas de décision positive de l'assemblée générale, l'approbation des statuts coordonnés et du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un nouveau vote ultérieurement.

Frais de gestion facturés par le syndic

Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter à la société SyndicSupport, y compris la représentation de la copropriété à l'acte authentique sont forfaitisés à 350 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Dans l'hypothèse d'un vote positif de l'assemblée générale quant à la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur :

- Le sous-point « 2 » subsiste pour ce qui concerne l'approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, mais les honoraires et frais du notaire et du syndic deviennent obsolètes puisque ceux-ci sont intégrés au présent point.
- le sous-point « 4 » relatif au règlement d'ordre intérieur est sans objet puisque celui-ci est également intégré dans le présent point.

Dans le cadre de notre devoir de conseil, en notre qualité de syndic, nous recommandons vivement à l'assemblée générale de privilégier la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur. A cet égard, mis-à-part l'approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, les sous-points « 2 » et « 4 » reproduits ci-après constituent seulement des alternatives non-recommandées à l'absence de vote positif sur le présent point.

8.2.2. Approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3

Extrait de l'article 3.85 § 1^{er} 2° : Le règlement de copropriété doit comprendre les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1^{er} 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

| | |
|--|------------------------------|
| Premier rappel de paiement par pli ordinaire | 16.18 € |
| Second rappel de paiement par pli recommandé | 32.37 € |
| Troisième rappel de paiement par pli recommandé | 53.94 € |
| Ouverture d'un dossier contentieux : | |
| Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée | 178.06 € |
| Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit | Suivant tarif horaire |

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2019, soit 188,26.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Régis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à **900 € TVAC** (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

| | | |
|--|--------------|---------------------------------|
| Représentation de la copropriété à l'acte authentique | Forfait de : | 178.06 € |
| Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif) | | Suivant tarif en vigueur |

8.2.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale – Majorité de 2/3

A noter que dans l'hypothèse où la copropriété choisirait un autre notaire que le notaire Régis Dechamps, les tarifs négociés par Lamy ne pourront évidemment pas être garantis.

8.2.4. Obligation d'établir un règlement d'ordre intérieur reprenant un volet « légal » - Majorité absolue

Article 3.85 § 3 : Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 § 1^{er} 1° c) ;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur :

Article 3.89 § 2 – extrait : L'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Article 3.89 § 4 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.

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

Article 3.93 § 3 : Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale refuserait la mise en conformité des statuts (sous-point « 1 » précédent), le syndic aura alors l'obligation d'établir le volet « légal » du règlement d'ordre intérieur.

A cet égard, le projet que nous avons établi contient des précisions qui ne résultent pas directement du chapitre 2 - Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis - du Code civil, notamment au niveau du fonctionnement du conseil de copropriété, que nous avons intégré dans cette partie étant donné qu'il s'agit également d'un organe de la copropriété au même titre que l'assemblée générale ou que le commissaire aux comptes.

En conséquence, ce projet devra donc être soumis à l'approbation d'une assemblée générale ultérieure.

Les honoraires et frais administratifs complémentaires demandés par le syndic pour répondre à cette nouvelle obligation légale sont forfaitisés à 500 € hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Il est bien entendu que, si la copropriété opte pour cette solution, le syndic décline toute responsabilité relative aux complications administratives éventuelles dues au fait que les statuts n'auront pas été mis en conformité ainsi qu'aux tensions que cela pourrait susciter entre les personnes qui se réfèreraient aux dispositions légales et d'autres qui invoqueraient celles des statuts devenus obsolètes.

8.3. Travaux de rénovation de façade

Le permis d'urbanisme demandé pour rénover la façade a été refusé par la commune.

Vous trouverez en annexe les motifs du refus.

L'architecte Lowette a modifié son projet afin de répondre aux exigences de la commune.

Les demandes de l'urbanisme modifient l'esthétique du projet qui avait été voté en assemblée générale.

Le conseil de copropriété et le syndic ont multiplié les contacts avec l'architecte Lowette pour lui demander de connaître quel serait l'impact financier du nouveau projet de permis d'urbanisme à introduire à la commune pour répondre aux motifs du refus.

En réponse à cela, l'architecte a décidé unilatéralement de présenter son projet à l'assemblée générale à laquelle il s'en remet, confirmant au passage qu'il ne voulait plus traiter avec le syndic.

Pour que l'information des copropriétaires soient complètes, st reproduit ci-après l'échange de courriels entre le conseil de copropriété et l'architecte Lowette :

Courriel du 28/06/2021 de l'architecte Lowette au conseil de copropriété :

« Aux membres du Comité de la Co-propriété,

Veillez noter que notre bureau préparera les présentations suivantes pour la future AG :

1. Un résumé (objectif) de notre dossier et l'état du dossier PU (et la suite de la mission)
2. (me référant à ce nouveau PU à introduire) une réflexion sur le futur de notre immeuble (après Covid / état sanitaire / plan à court-moyen-long terme)

Veillez également noter que, si les propriétaires veulent continuer avec notre bureau pour la suite de ce dossier, que je vous propose de traiter ce dossier en directe avec votre Comité de la Co-propriété. La situation avec le syndic est telle que je me sens obliger de vous proposer ceci. Ceci dit, personnellement je ne vois plus l'intérêt de se réunir avant l'AG. Tout est dit. On a perdu assez de temps...

Bien sûr, vous pouvez vous réunir ensemble.

Dans l'attente de cette nouvelle AG,

Met vriendelijke groeten,

Bien à vous, »

Courriel de réponse du 06/07/2021 du conseil de copropriété à l'architecte Lowette :

« Cher monsieur Lowette,

Le conseil de copropriété vous confirme avoir tenu le mardi 29 juin une visioconférence avec le syndic relative uniquement au dossier de la rénovation de la façade pour laquelle une convention Architecte / Maître de l'ouvrage a été signée avec votre bureau.

En regard du contenu de votre message ci-dessous, le syndic nous a rappeler le cadre légal dans lequel il intervenait, à savoir :

- Qu'il est le représentant légal de l'association des copropriétaires
- Qu'il est tenu d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale
- Qu'il est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées

Il en résulte que le syndic est donc votre interlocuteur privilégié et que vous ne pouvez donc pas l'ignorer ; outre le fait que le conseil de copropriété ne peut donc pas le remplacer, il ne le souhaite pas.

Constatant malheureusement une certaine animosité dans vos rapports avec le syndic, une solution pour arrondir les angles serait peut-être que vous déléguiez la gestion de ce dossier à un de vos proches collaborateurs, ce qui apportera également une solution au conflit d'intérêt qui pourrait résulter de vos qualités d'architecte, mais également de copropriétaire de l'immeuble.

Ces précisions faites, nous avons convenu avec le syndic de convoquer une assemblée générale en présentiel au mois de septembre prochain au cours de laquelle votre bureau présentera aux copropriétaires le dossier et plus particulièrement la situation projetée du nouveau permis d'environnement.

Toutefois, pour permettre à l'assemblée générale de décider en connaissance de cause, une communication devra accompagner la convocation de l'assemblée générale ; cette communication devra contenir la description du nouveau projet de permis d'urbanisme ainsi que l'estimation budgétaire des travaux ventilée entre les parties communes et les parties privatives ; sans ces éléments, les copropriétaires ne pourront pas décider.

En espérant que le mode opératoire proposé puisse vous convenir, nous restons dans l'attente de votre accord sur celui-ci.

Cordialement,

Le conseil de copropriété »

Courriel de réponse du 07/07/2021 de l'architecte Lowette au conseil de copropriété :

Cher Nicolas,

Merci pour le message ci-dessous dont je prends note.

Concernant la position du syndic, je laisse l'AG en décider.

Concernant votre demande supplémentaire « la description du nouveau projet de permis d'urbanisme ainsi que l'estimation budgétaire des travaux ventilée entre les parties communes et les parties privatives » : je n'en vois toujours pas l'intérêt « à ce stade » du dossier. Et je vous dis cela tant comme architecte que comme co-propriété !

De plus, dans le contexte actuel post-Covid (prix des matériaux à la hausse et plannings des fournitures inconnus), une telle estimation ne correspondra certainement pas à la réalité. Je n'endosserai aucune responsabilité sur une telle estimation.

Pour votre information : dans notre planning, une telle estimation globale, basée sur des prix par m², est prévue après l'obtention du PU. Vous nous demandez d'avancer ce travail.

L'estimation ventilée est prévue, une fois que nous avons les offres des entrepreneurs en main. Mieux encore, une fois que nous avons désigné l'entreprise pour les travaux.

Je le répète encore une fois : le but est d'obtenir le PU « global » pour e.a. le remplacement de tous les châssis, au lieu de passer, d'ici peu de temps, par un nouveau PU.

En dernier lieu et à ce stade, ce sont des heures à prester par notre bureau, sans être rémunéré pour ce travail.

Merci pour votre compréhension.

Met vriendelijke groeten,

Bien à vous,»

8.3.1. Approbation du nouveau projet présenté en séance par l'architecte Lowette – Majorité de 2/3

6

8.3.2. En cas de refus de l'assemblée générale d'approuver le nouveau projet de rénovation présenté par l'architecte Lowette, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir un nouvel architecte -Majorité de 2/3

9. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

Article 3.87 § 3 – extrait : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

9.1. Demande de Monsieur Kaminski de pouvoir placer un porte-vélo sur le mur de son emplacement de parking un porte-vélo – Majorité de 2/3

10. Ordre intérieur (rappel)

10.1.Nuisances sonores

Il est rappelé que tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux, mais troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits.

11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1.Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires

Article 3.89 § 4 16° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 3.89 § 3 - extrait : On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

11.1.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent

Conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la constitution d'un fonds de réserve est obligatoire à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

| Charges communes ordinaires | Contribution | Montant du fonds de réserve |
|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| 68 018.00 € | 5% | 3 400.90 € |
| Arrondi à : | | 3 401 € |

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

11.1.2. Non-constitution du fonds de réserve « obligatoire » – Majorité de 4/5ème

Ce point de l'ordre du jour répond à l'hypothèse, fortement déconseillée mais prévue par la loi, où la copropriété ne souhaiterait pas constituer de fonds de réserve.

Si tel devait toutefois être l'objectif de la copropriété, les copropriétaires doivent alors répondre « POUR » à la question posée, à savoir « être pour la non-constitution du fonds de réserve obligatoire ».

Dans le cas contraire, c'est-à-dire le maintien du fonds de réserve obligatoire, il faut donc répondre « CONTRE » sa non-constitution.

11.1.3. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de **16.599 €** afin de fixer la dotation totale à **20.000 €**.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

11.2. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve..

Le vote sur la présente résolution intègre le financement des travaux conservatoires relatifs aux travaux effectués au niveau des portes coupe-feu de l'escalier de secours pour un montant de 19.053,50 € TVAC.

| Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice | | Montant |
|--|-------------------------------|-------------------|
| Solde suivant bilan à la clôture | | 127 364.21 |
| Apports | Dotation obligatoire | 3 440.00 (*) |
| | Dotation complémentaire | 16 560.00 (*) |
| | Total des apports | 20 000.00 |
| Prélèvements | Porte coupe-feu | 19 053.50 |
| | Total des prélèvements | 19 053.50 |
| Solde théorique à la clôture du nouvel exercice | | 128 310.71 |

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

11.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

2

Article 3.89 § 4 16° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. . Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

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

11.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic.

A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

Suivant le budget présenté, augmenté des décisions prises par l'assemblée générale, les montants des appels de provisions mensuels se définissent comme suit :

| Nature de la provision | Budget annuel | | Nbre | Montant provision | Différence en % |
|--|------------------|-------------------|------|-------------------|-----------------|
| | Exercice clôturé | Exercice en cours | | | |
| Frais "locataires" svt l'usage | 63 600 | 63 600 | 12 | 5 300 | 0.00% |
| Frais "propriétaires" svt l'usage | 13 000 | 13 000 | 12 | 1 083.33 | 0.00% |
| Total des dépenses "ordinaires" | 76 600 | 76 600 | | 6 383.33 | 0.00% |
| Fonds de réservé | 15 000 | 20 000 | 12 | 1 666.67 | 33.33% |
| TOTAL | 91 600 | 96 600 | | 8 050.00 | 5.46% |

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Etabli le 29/09/2021

Karine Bontems
Gestionnaire

Le syndic

Liste des contrats

| FEYDER | | | | | | | |
|---------------|--|--|------------------|--------------|---|---|--------------------|
| Numéro | Nature du contrat Fournisseur | Commentaire | Référence | Début | Durée du contrat Préavis | Date Facture Facturation | Annuel TVAC |
| 938 | TRAITEMENT EAU EURODYNAMICS | ENTRETIEN ET FOURNITURE SEL AQUA ENTRETIEN ET FOURNITURE SEL AQUA | 10272 | 01-10-06 | ANNUELLE TRIMESTRIELLE 6 MOIS | 2021-04-15 | 340.36 |

Liste des contrats

Annexe 1

FEYDER

| Numéro | Nature du contrat Fournisseur | Commentaire | Référence | Début | Durée du contrat Préavis | Date Facture Facturation | Annuel TVAC |
|--------|--|--|----------------|----------|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| 1483 | ACCES PORTOMATIC | ENTRETIEN PORTE DE GARAGE ENTRETIEN PORTE DE GARAGE | 226 | 13-12-05 | ANNUELLE TRIMESTRIELLE | 2021-01-06 ANNUELLE | 510.68 |
| 2510 | ASCENSEUR KONE BELGIUM | entretien ascenseur entretien ascenseur | 10312543 | 01-01-20 | ANNUELLE TRIMESTRIELLE | 2020-12-14 ANNUELLE | 1 783.09 |
| 895 | ASSURANCE - RC CONSEIL COPRO SAERENS S.A. | Police RC conseil de copropriété Police RC conseil de copropriété | 66097165 | 16-06-02 | ANNUELLE TRIMESTRIELLE | 2021-05-28 ANNUELLE | 117.43 |
| 805 | ASSURANCE - INCENDIE SOYER & MAMET | Police d'assurance incendie Police d'assurance incendie | 6522293 | 01-06-11 | ANNUELLE TRIMESTRIELLE | 2021-04-19 ANNUELLE | 3 283.61 |
| 933 | ASSURANCE - PROT. JURIDIQUE TREA | Police d'assurance protection juridique Police d'assurance protection juridique | 1162861 | 01-01-80 | ANNUELLE TRIMESTRIELLE | 2021-05-29 ANNUELLE | 508.95 |
| 909 | CHAUFFAGE LEGRAND | ENTRETIEN ENTRETIEN | 04,08,089 | 01-08-04 | ANNUELLE TRIMESTRIELLE | 2021-07-07 ANNUELLE | 643.36 |
| 1547 | CONTRÔLE O.C.B. | CONTROLE D'UN ASCENSEUR CONTROLE D'UN ASCENSEUR | 25/104/1655 | 03-12-04 | BI-ANNUELLE TRIMESTRIELLE | 2020-11-10 6 MOIS | 220.26 |
| 912 | CURAGE LOUIS LE DEBOUCHEUR SPRL | CURAGE COMPLET CURAGE COMPLET | MA 017 | 01-02-06 | ANNUELLE MENSUELLE | 2021-08-30 ANNUELLE | 354.54 |
| 1009 | CURAGE SICLI | 6DEVIDOIRS 6DEVIDOIRS | BP/DEA-BE126 | 01-02-06 | ANNUELLE TRIMESTRIELLE | 2021-03-08 ANNUELLE | 145.96 |
| 1114 | ECLAIR.SECOURS SAFE AND SOUND | ENTRETIEN ECLAIRAGE SECOURS ENTRETIEN ECLAIRAGE SECOURS | | 01-08-14 | ANNUELLE MENSUELLE | 2021-09-16 ANNUELLE | 222.80 |
| 2237 | EXTRACTEUR I.S.B. BUILDING TECHNICS | Entretien annuel ventilation | 02-18-533 | 11-06-18 | ANNUELLE TRIMESTRIELLE | 2021-08-17 ANNUELLE | 753.83 |
| 1532 | NETTOYAGE SCRUB THE FLOOR SRL | NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES | | 01-02-15 | MENSUELLE | 2021-09-04 MENSUELLE | 8 150.28 |
| 1189 | PREVENTION SICLI | ENTRETIEN 13 FURY 6A M4 1 FURY 6AM ENTRETIEN 13 FURY 6A M4 1 FURY 6AM | 149782,00/C126 | 01-01-05 | ANNUELLE TRIMESTRIELLE | 2021-05-15 ANNUELLE | 292.38 |
| 1409 | TIERS REPARTITEUR CALORIBEL | 38 integrateurs 2020: 33 38 integrateurs | CL:21899 | 01-01-11 | 8 ANS TRIMESTRIELLE | 2021-01-18 ANNUELLE | 1 893.08 |
| 1494 | TIERS REPARTITEUR CALORIBEL | 33 CPTEURS EC 33 CPTEURS EC | | 13-12-02 | 8 ANS TRIMESTRIELLE | 2021-01-21 ANNUELLE | 9 065.76 |
| 1149 | TIERS REPARTITEUR CALORIBEL | 34 CPTEURS EF 2020:33 34 CPTEURS EF | L80/0016 | 13-12-02 | 8 ANS MENSUELLE | 2021-01-24 ANNUELLE | 682.80 |
| 890 | TOITURE SAFE AND SOUND | ENTRETIEN COUPOLE DESENFUMAGE 2 ENTRETIEN COUPOLE DESENFUMAGE | | 29-05-17 | MENSUELLE | 2021-09-07 ANNUELLE | 114.24 |

ACP Le Feyder : comparatifs des charges et budget du nouvel exercice

| Cptes | Rubriques de répartition | 2011/2012 | 2012/2013 | 2013/2014 | 2014/2015 | 2015/2016 | 2016/2017 | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 | Budget | Réalisé | Budget | |
|---|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2020/2021 | 2020/2021 | 2021/2022 | | | | | | | | | | |
| 1-000 | Frais de nettoyage (PCS) | 7 266.46 | 8 572.61 | 8 850.90 | 7 185.58 | 7 550.40 | 7 550.40 | 7 550.40 | 7 550.40 | 7 691.82 | 8 119.08 | 7 700.00 | 8 127.64 | 8 200.00 |
| 1-100 | Frais courants spéciaux (PCS) | 2 910.98 | 2 735.24 | 2 587.31 | 2 363.78 | 2 083.21 | 2 793.51 | 2 557.48 | 2 187.23 | 2 765.17 | 2 800.00 | 2 497.51 | 2 800.00 | 2 800.00 |
| 1-110 | Frais courants généraux (PCG) | 1 221.56 | 2 486.97 | 1 294.00 | 1 589.81 | 2 464.66 | 1 602.13 | 1 853.90 | 2 470.40 | 2 553.77 | 2 500.00 | 2 010.71 | 2 500.00 | 2 500.00 |
| 1-200 | Frais ascenseurs | 2 811.00 | 2 370.25 | 2 659.35 | 2 703.65 | 3 037.91 | 2 367.76 | 4 026.11 | 1 302.57 | 1 728.79 | 3 000.00 | 1 882.12 | 2 500.00 | 2 500.00 |
| 1-300 | Frais de gestion | 9 578.16 | 9 880.92 | 10 069.53 | 10 142.88 | 10 171.26 | 10 308.36 | 10 520.16 | 10 750.26 | 10 958.04 | 10 500.00 | 11 031.60 | 11 000.00 | 11 000.00 |
| 1-400 | Frais garage hors porte | 70.50 | 4.38 | 0.00 | 118.59 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 500.00 | 20.45 | 500.00 | 500.00 |
| 1-410 | Frais porte de garage | 453.49 | 1 385.69 | 1 035.20 | 1 021.79 | 473.34 | 820.53 | 493.25 | 827.94 | 725.90 | 600.00 | 510.68 | 600.00 | 600.00 |
| 1-600 | Frais de chauffage svr consommation | 24 281.38 | 36 588.98 | 36 499.24 | 31 633.82 | 35 271.13 | 34 383.68 | 32 717.24 | 34 780.00 | 35 772.81 | 36 000.00 | 33 793.42 | 35 500.00 | 35 500.00 |
| 1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES | | 48 593.53 | 64 025.04 | 62 995.53 | 56 759.90 | 61 051.91 | 59 826.37 | 59 718.54 | 60 010.22 | 62 623.56 | 63 600.00 | 59 874.13 | 63 600.00 | 63 600.00 |
| 2-010 | Frais propriétaires spéciaux (PCS) | 410.22 | 80.00 | 409.16 | 0.00 | 811.96 | 642.36 | 707.02 | 856.48 | 0.00 | 5 500.00 | 0.00 | 4 000.00 | 4 000.00 |
| 2-000 | Frais propriétaires généraux (PCG) | 9 079.64 | 2 972.67 | 11 418.96 | 9 473.87 | 10 100.74 | 22 488.76 | 7 300.45 | 9 886.61 | 3 715.58 | 5 500.00 | 4 027.30 | 5 000.00 | 5 000.00 |
| 2-200 | Frais propriétaires ascenseurs | | | | 1 211.65 | 1 736.16 | 220.52 | 445.20 | 8 374.00 | 771.84 | 1 000.00 | 4 117.02 | 3 000.00 | 3 000.00 |
| 2-400 | Frais propriétaires garages | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 500.00 | 0.00 | 500.00 | 500.00 |
| 2-600 | Frais chauffage | 578.25 | 422.29 | | 2 093.02 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 495.97 | 0.00 | 500.00 | 0.00 | 500.00 | 500.00 |
| 2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES | | 10 068.11 | 3 474.96 | 11 828.12 | 12 778.54 | 12 648.86 | 23 361.64 | 8 452.67 | 19 613.06 | 4 487.42 | 13 000.00 | 8 144.32 | 13 000.00 | 13 000.00 |
| TOTAL DES DEPENSES COURANTES | | 58 661.64 | 67 500.00 | 74 823.65 | 69 538.44 | 73 700.77 | 83 188.01 | 68 171.21 | 79 623.28 | 67 110.98 | 76 600.00 | 68 018.45 | 76 600.00 | 76 600.00 |
| 3-100 | Travaux spéciaux svr AG. | 1 548.66 | 0.00 | 2 405.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5 318.02 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3-000 | Travaux généraux svr décisions AG | 0.00 | 13 493.10 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3 564.96 | 7 642.77 | 0.00 | 0.00 | 19 500.00 | 19 500.00 |
| 3-400 | Frais garage svr AG | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3-600 | Adoucisseur et expertise chauffage | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES | | 1 548.66 | 13 493.10 | 2 405.50 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3 564.96 | 12 960.79 | 0.00 | 0.00 | 19 500.00 | 19 500.00 |
| TOTAL DES DEPENSES COMMUNES | | 60 210.30 | 80 993.10 | 77 229.15 | 69 538.44 | 73 700.77 | 83 188.01 | 68 171.21 | 83 188.24 | 80 071.77 | 76 600.00 | 68 018.45 | 96 100.00 | 96 100.00 |

Idem 2019/2020
Pas d'AG



UNE SOCIETE DE QUALITE POUR DES CLIENTS D'EXCELLENCE

Rue de Châtelet 157
6030 MARCHIENNE-AU-PONT
www.technimetal-protect.com
Tel : 071/47.35.50
Fax : 071/47.28.16
Tva : BE-0831.622.966

*Fabricant de portes métalliques
Normales, blindées, étanches
Coupe-feu 30', 60', 90', 120'
Blindage radiologique*

Le 26 Avril 2021

OFFRE 21224
A rappeler sur tous les documents.

**CONCERNE : Portes Métalliques
FEYDER:LONGUE HAYE BXL**

From :M. VAN OVERSTRAETEN
TO :
Att. :Mme BONTEMS
Fax :gsm: 0477/77.94.04
@ :karine.bontems@nexity-belgium.be

Monsieur,

Suite à votre demande de prix pour laquelle nous vous remercions vivement, nous vous prions de trouver ci-après, nos meilleurs prix pour la fourniture et placement de:

Art.1: ETAGES 1/3/5/6 et 7 (REPLACEMENT)

5 Portes métalliques pleines simples RF30'sur huisserie profilée 3.595,00 € unit 17.975,00 €

à 4 côté type Technimetal Protect coulées béton

pour baie d'environ 870 x 2040 x 300 , y compris:

4 noeuds INOX Ø 20 soudés

1 serrure encastrée à 1 point à verrouillage automatique

1 cylindre traversant

1 béquille inox sur rosaces ~~côté int~~ **erreur : côté ext.**

1 bouton fixe inox côté ext

1 ferme-porte bras à compas côté ext

1 appareil d'étanchéité encastré bas de porte

1 rejet d'eau haut de porte

Démontage et évacuation porte existante

MANUTENTION AUX ETAGES PAR ASCENSEUR

Protection:

- acier électrozingué 2mm
- sablage SA 2,5 et métallisation ZN 40

Toute fourniture complémentaire ou relative au esc non explicitement décrite dans cette offre n'est pas comprise dans nos prix. ainsi que tout ragréage éventuel de plafonnage, enduit, panneaux décoratifs... Sauf erreur ou omission. La manutention jusqu'à pied d'œuvre est à effectuer par vos soins. Nos offres sont régies uniquement, nonobstant toutes clauses contraires dans les demandes de prix et bons de commande par nos conditions générales de vente ci-annexées. Nos offres peuvent être modifiées à tout moment en fonction de la situation économique du marché des matières et de l'évolution index des salaires. Nous attirons votre attention qu'aucune retenue de garantie ne sera acceptée pour une commande inférieure à 2.500,00 €. Nos prix s'entendent HTVA.



**UNE SOCIETE DE QUALITE
POUR DES CLIENTS D'EXCELLENCE**

Rue de Châtelet 157
6030 MARCHIENNE-AU-PONT
www.technimetal-protect.com
Tel : 071/47.35.50
Fax : 071/47.28.16
Tva : BE-0831.622.966

*Fabricant de portes métalliques
Normales, blindées, étanches
Coupe-feu 30', 60', 90', 120'
Blindage radiologique*

Le 26 Avril 2021

- peinture de finition RAL NOIR

REMARQUE:

Le ragréage des murs, retouches peinture et travaux de carrelage sont à votre charge.

Non compris:

- les joints dépassant 1cm
 - ragréagemurs et peintures
 - adaptation carrelage
 - tout ce qui n'est pas défini à cette offre
- fera l'objet d'un supplément de prix**

Toute fourniture complémentaire ou relative au csc non explicitement décrite dans cette offre n'est pas comprise dans nos prix, ainsi que tout ragréage éventuel de plafonnage, enduit, panneaux décoratifs... Sauf erreur ou omission. La manutention jusqu'à pied d'œuvre est à effectuer par vos soins. Nos offres sont régies uniquement, nonobstant toutes clauses contraires dans les demandes de prix et bons de commande par nos conditions générales de vente ci-annexées. Nos offres peuvent être modifiées à tout moment en fonction de la situation économique du marché des matières et de l'évolution index des salaires. Nous attirons votre attention qu'aucune retenue de garantie ne sera acceptée pour une commande inférieure à 2.500,00 €. Nos prix s'entendent HTVA.



**UNE SOCIETE DE QUALITE
POUR DES CLIENTS D'EXCELLENCE**

Rue de Châtelet 157
6030 MARCHIENNE-AU-PONT
www.technimetal-protect.com
Tel : 071/47.35.50
Fax : 071/47.28.16
Tva : BE-0831.622.966

*Fabricant de portes métalliques
Normales, blindées, étanches
Coupe-feu 30', 60', 90', 120'
Blindage radiologique*

Le 26 Avril 2021

Délai: 8 à 10 semaines après commande et prise des mesures (en fonction de notre charge de travail)

Note: **Cette offre est valable dans son intégralité.**
Toute scission fera l'objet d'une révision des prix.
Les plans de principe sont fournis en cas de commande (supplément si plans spécifiques).

Validité de l'offre: 2 mois

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Monsieur, nos meilleures salutations.

Karine Bontems
Gestionnaire

Pour Accord le 30/07/2021

Luc VANDENPLAS

De: Bernard Kaminski <bern.kaminski@me.com>
Envoyé: dimanche 17 mai 2020 12:58
À: Ariane CREMER
Cc: Laura Lequeux; Vandavelde Frédéric
Objet: Approbation des comptes 2019/2020

Bonjour Madame Cremer,

En exécution du mandat qui m'a été conféré lors de la dernière assemblée générale, j'ai procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé et déclare n'avoir relevé ni erreur, ni omission.

En conséquence, je recommande l'approbation des comptes.

Vu la situation économique difficile pour plusieurs propriétaires et le report ad vitam de notre assemblée générale, je demande à Madame Cremer d'anticiper les remboursements du trop perçu aux propriétaires concernés.

Je vous remercie encore pour votre professionnalisme et votre patience.

Bien cordialement,

Bernard Kaminski

Karine BONTEMS

De: Bernard Kaminski <bern.kaminski@me.com>
Envoyé: dimanche 17 mai 2020 12:58 2021
À: Ariane CREMER
Cc: Laura Lequeux; Vandavelde Frédéric
Objet: Approbation des comptes ~~2019/2020~~ 2020-2021

Bonjour Madame Cremer,

En exécution du mandat qui m'a été conféré lors de la dernière assemblée générale, j'ai procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé et déclare n'avoir relevé ni erreur, ni omission.
Je recommande d'augmenter le fond de réserve de 5000€.

En conséquence, je recommande l'approbation des comptes.

~~Malgré la situation économique difficile pour plusieurs propriétaires et le report ad vitam de notre assemblée générale, je demande à Madame Cremer d'anticiper les remboursements du trop perçu aux propriétaires concernés.~~

Je vous remercie encore pour votre professionnalisme et votre patience.

Bien cordialement,

Bernard Kaminski

- 9 AVR. 2021



Nos réf. : L820/2019

Vos réf. :

Vos correspondants :

Email : urb.pu-sv@brucity.be

Annexe(s): 1

LAMY BELGIUM S.A.
Rue Basse 21-23
1180 Uccle

RECOMMANDÉ

Bruxelles, le - 8. 04. 2021

Monsieur,

CONCERNE : NOTIFICATION REFUS DE PERMIS D'URBANISME

Nous vous prions de trouver, en annexe, le refus de permis d'urbanisme pour le dossier :
introduit le : **02/08/2019**
par : **LAMY BELGIUM S.A.**
relatif à une demande de : **permis d'urbanisme**
ayant pour objet : **modifier la façade avant d'un immeuble de logements**
pour un bien sis : **Rue de la Longue Haie 6 1000 Bruxelles**
parcelle cadastrale : **21807G0033/00E000**

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Par le Collège :

Luc SYMOENS
Secrétaire de la Ville

Le Collège :

Ans PERSOONS
Echevine de l'Urbanisme



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Section Autorisations • Sectie Vergunningen

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 29 – urb.accueil@brucity.be • urb.onthaal@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



Nos références : L820/2019- 04/PU/1721421

Formulaire 003

REFUS DU PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la **S.A. LAMY BELGIUM**
Rue Basse 21-23 - 1180 Uccle

relative à un bien sis **Rue de la Longue Haie 6**

et tendant à **modifier la façade avant d'un immeuble de logements ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **12/11/2020**;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, actuellement Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004;

Vu l'article 123,7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **03/12/2020** au **17/12/2020** et que **0** réclamation(s) (n') a (ont) été introduite(s); que le Collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **09/02/2021 dont copie en annexe**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Section Autorisations • Sectie Vergunningen

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T: 02 279 29 29 – urb.accueil@brucity.be • urb.onthaal@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be

ARRETE :

Article 1er. Le permis sollicité par la **S.A. LAMY BELGIUM est refusé** :

~~1° pour le motif indiqué dans l'avis reproduit en annexe du fonctionnaire délégué;~~

2° pour les motifs suivants :

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande vise à modifier la façade avant d'un immeuble à appartements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ; application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- vu qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la commission de concertation s'est prononcée défavorablement et unanimement sur la demande en date du 09/02/2021 pour les motifs reproduits en annexe ;
- considérant dès lors, qu'en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis ;
- considérant que la façade de l'immeuble, côté rue de la Longue Haie, est actuellement revêtue d'un bardage en bois foncé, qui a mal vieilli et présente des infiltrations d'eau ;
- considérant que le matériau choisi pour le nouveau revêtement de façade est un bardage en panneaux stratifiés de ton gris foncé, plus résistant aux intempéries et aux graffitis, et nécessitant moins d'entretien que le bois ;
- considérant cependant que ce type de matériaux artificiels ne présente pas les qualités esthétiques requises en ZICHEE ;
- considérant qu'à l'occasion de ces travaux, l'isolation de la façade avant sera également remplacée aux étages par un isolant plus performant ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que le projet prévoit également de remplacer la façade rideau en bois allant du 1^{er} au 9^{ème} étage par des châssis en aluminium de ton brun clair et des panneaux stratifiés de même teinte que les châssis pour les allèges;
- considérant que la façade rideau actuelle présente des infiltrations d'eau ;
- considérant que la situation projetée permet de conserver l'aspect général et la cohérence de la façade existante ;
- considérant que le remplacement de la façade rideau permet d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment ;
- considérant que l'aluminium nécessite peu d'entretien ;
- considérant que la teinte choisie pour la nouvelle façade rideau n'est pas en harmonie avec les constructions présentes dans la rue de la Longue Haie ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les matériaux et teintes de la nouvelle façade afin de mieux s'intégrer au contexte bâti ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Art. 2. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Bruxelles, le **01.04.2021**

Par le Collège :

Le Secrétaire de la Ville,
Luc SYMOENS.

Le Collège :

L'Echevine de l'Urbanisme,
Ans PERSOONS.

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Bruxelles, le **08.04.2021**

Par le Collège :

Le Secrétaire de la Ville,
Luc SYMOENS.

Le Collège :

L'Echevine de l'Urbanisme,
Ans PERSOONS.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 09/02/2021

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'intérêt régional et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande vise à modifier la façade avant d'un immeuble à appartements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/12/2020 au 17/12/2020 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ; application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la façade de l'immeuble, côté rue de la Longue Haie, est actuellement revêtue d'un bardage en bois foncé, qui a mal vieilli et présente des infiltrations d'eau ;
- considérant que le matériau choisi pour le nouveau revêtement de façade est un bardage en panneaux stratifiés de ton gris foncé, plus résistant aux intempéries et aux graffitis, et nécessitant moins d'entretien que le bois ;
- considérant cependant que ce type de matériaux artificiels ne présente pas les qualités esthétiques requises en ZICHEE ;
- considérant qu'à l'occasion de ces travaux, l'isolation de la façade avant sera également remplacée aux étages par un isolant plus performant ;
- considérant que les travaux envisagés s'effectuent sans modification du volume bâti existant ;
- considérant que le projet prévoit également de remplacer la façade rideau en bois allant du 1^{er} au 9^{ème} étage par des châssis en aluminium de ton brun clair et des panneaux stratifiés de même teinte que les châssis pour les allèges ;
- considérant que la façade rideau actuelle présente des infiltrations d'eau ;
- considérant que la situation projetée permet de conserver l'aspect général et la cohérence de la façade existante ;
- considérant que le remplacement de la façade rideau permet d'améliorer l'isolation thermique du bâtiment ;
- considérant que l'aluminium nécessite peu d'entretien ;
- considérant que la teinte choisie pour la nouvelle façade rideau n'est pas en harmonie avec les constructions présentes dans la rue de la Longue Haie ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir les matériaux et teintes de la nouvelle façade afin de mieux s'intégrer au contexte bâti ;
- considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Information et mise à disposition des décisions

Article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme

§ 1er. Sans préjudice de l'article 194/2 du CoBAT, toute décision visée à l'article 2 fait l'objet d'une publication d'au moins trente jours sur le site internet de la (ou des) commune(s) sur le territoire de laquelle (ou desquelles) le projet est localisé ou sur le territoire de laquelle (ou desquelles) l'enquête publique a été organisée.

En outre, le demandeur procède, durant quinze jours, à un affichage complémentaire d'un avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique. Il est également procédé à un affichage complémentaire, de même durée, dudit avis, aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique, ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique.

L'autorité qui notifie sa décision joint à son envoi l'avis à compléter et à afficher conformément à l'alinéa 2.

L'avis visé à l'alinéa 2 est rédigé avec une police de caractère de couleur noire et d'au moins 14 points didot, sur un fond blanc et présente un format DIN A3. Il est disposé de façon à pouvoir être lu aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet, et est tenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage.

...

§ 4. La publication visée au § 1er, alinéa 1er, est effectuée par la (ou les) commune(s) visées dans un délai de dix jours prenant cours

1° à la notification de la décision lorsqu'elle émane du collège des bourgmestre et échevins;

2° à la réception, par le collège des bourgmestre et échevins, de la décision dans les autres cas;

3° à l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

L'affichage visé au § 1er, alinéa 2, est effectué par le demandeur dans un délai de dix jours prenant cours :

1° à la réception de la décision ;

2° à l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Recours au Gouvernement

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;*
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.*

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 2 de l'arrêté relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;

2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;

3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;

4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;

- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§ 3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

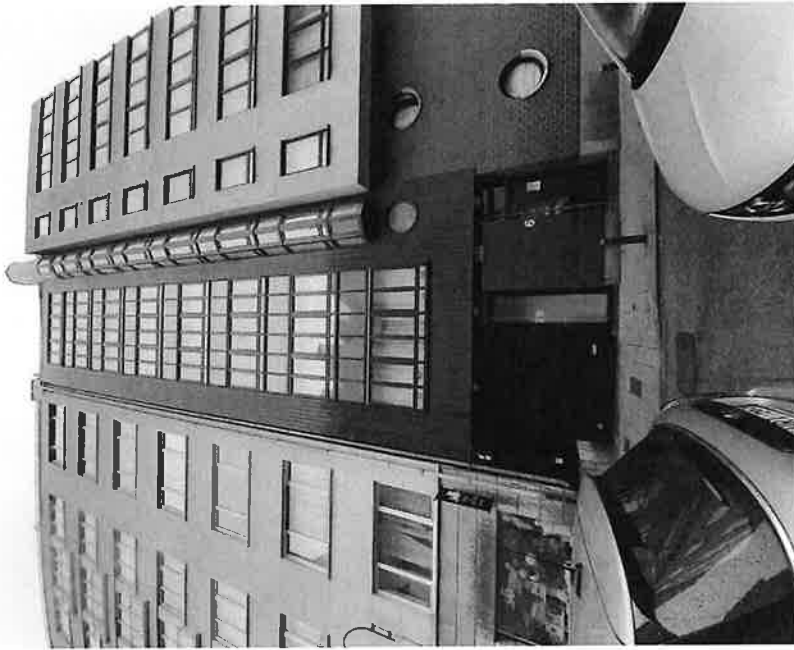
En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

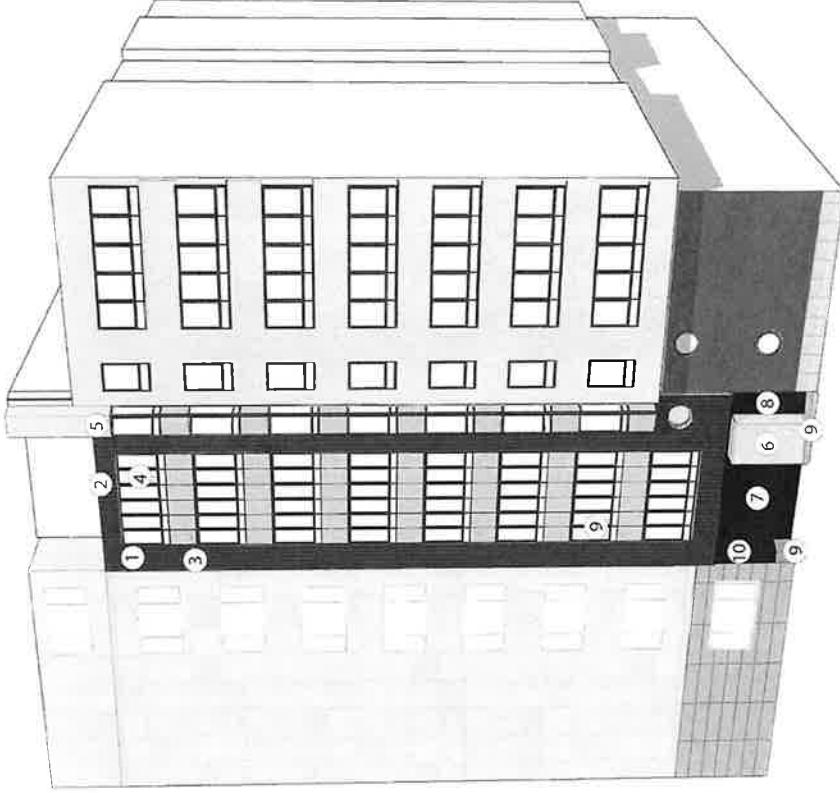
ANNEXE AU PERMIS D'URBANISME

- **Avis de communication de décision prise en matière d'urbanisme**

SITUATION ACTUELLE



SITUATION PROJETEE



LEGENDE

- ① Nouveau bardage en aluminium - RAL 8012
- ② Nouveau rideau de châssis en aluminium - RAL 8012
- ③ Nouveaux panneaux d'allège aluminium - RAL 7006
- ④ Nouveau vitrage
- ⑤ Nouveau bow-window à 3 faces
- ⑥ Nouveau revêtement en pierres naturelles - beige
- ⑦ Porte de garage de couleur noire - existante
- ⑧ Nouvelle porte d'entrée en verre sablé et châssis aluminium - couleur noire
- ⑨ Soubassement en pierre bleue, existant
- ⑩ Nouveaux panneaux de retour en aluminium - noir
- ⑪ Nouvelle porte de garage à vélos - verre sablé et châssis aluminium de couleur noire

FACADE FEYDER

Adresse 6, Rue de la Longue Haie
1000 Bruxelles

Maître d'ouvrage

LAMY BELGIUM SA

A 21-23 Rue Basse
1180 Uccle

T 02/373.38.14

E karine.BONTEMS@nexity-belgium.be

Architecte

Lowette & Partners architects cvba

A Rue Edmond van Cauwenberghstraat 56
B - 1080 Bruxelles

T +32 2 420 68 25

E info@lowette-partners.be

| | | | |
|------------|----------|-------------|------|
| Titre plan | | Axonométrie | |
| Planche n° | | 1/1 | |
| Reference | 1105 | Cadaastre | G53E |
| Date | 01.04.21 | Echelle | |