

Bruxelles, le 9 janvier 2017

Madame, Monsieur,

Concerne : A.C.P. « Les Palmiers » - rue des Palmiers, 76 à 1040 Bruxelles – Assemblée Générale Statutaire du 9 janvier 2017

Vérification des présences et droits de vote

4 copropriétaires sur 4 représentants 1000/1.000èmes sont présents ou représentés. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée valablement constituée est 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.

1. Nomination d'un Président et du Secrétaire de la séance (majorité absolue)

L'assemblée générale nomme, à l'unanimité, Mr Castellano, Président de la séance. Le Syndic assure le secrétariat de séance.

2. Etat des procédures judiciaires en cours (néant)

3. Approbation des comptes au 30/06/2016 et du bilan (majorité absolue)

3.1. Décomptes d'eau : il est à noter que Mme Debroux, en charge du relevé des consommations d'eau a refusé de nous communiquer, à l'époque, les relevés privés. Dès lors, le décompte n'a pas pu être réalisé.

3.2. Sommes dues par Mme Debroux : 1.851,79 €uros

- reprise bilantaire 354,98 € - 56,11 € =	298,87 €
- décompte 31/12/2014 : 305,63 € - 284,63 € =	21,00 €
- décompte 30/06/2015 : 399,91 € - 354,71 € =	45,20 €
- décompte 30/09/2015 : 506,87 € - 254,87 € =	251,93 €
- décompte 31/12/2016 :	547,94 €
- décompte 31/03/2016 :	90,52 €
- décompte 30/06/2016 :	272,66 €
- décompte 30/09/2016 :	323,60 €

L'assemblée décide, à l'unanimité, d'annuler la somme de 365,07 € relative à une répartition de charge établie en 2010, à Mme Debroux.

Mme Debroux s'engage à payer les charges futures de manière régulière.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I. / BIV erkennung 501.146

CEFIM



FEDERIA

Membre / Lid FORMATIMMO -
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : CONCORDIA
Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne

Mme Debroux enverra, au syndic, les consommations d'eau des appartements pour pouvoir effectuer les décomptes individuels de chacun.(juillet 2016)

En 2017, Mme De ryck effectuera le relevé de consommations de l'immeuble et transmettra les unités relevées au syndic pour pouvoir établir le décompte.

Mr Demoor propose de prendre en charge la facture du plombier Multu (609,50€). (montant non indemnisé par l'assurance)

Sur base des décisions prises, l'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

Les éléments contestés par Mme Debroux seront analysés et un rendez-vous sera éventuellement pris pour vérifier les éléments litigieux.

4. Travaux à réaliser : Eclairage des communs : analyse des devis

Un détecteur de mouvement doit être placé au rez de chaussée,

Les détecteurs du premier et deuxième également

- 4.1. Répartition des travaux (4 détecteurs de mouvement)

Mme De Rijck et Mr Demoor souhaitent un détecteur de mouvement au premier et deuxième étage (imputé en privatif). Il est demandé la possibilité de faire activer le détecteur entre le rez et le première en même temps que celui du hall. Si le coût de cette option est plus élevé que le placement d'un quatrième, celui-ci détecteur sera placé et pris en charge, privativement par Mr Demoor.

Le quatrième sera imputé suivant les quotités à tout l'immeuble.

L'assemblée décide, à l'unanimité, de commander les travaux à Binamé.

- 4.2. Consommations

La consommation d'électricité des communs sera calculée à raison de (30 watt x365 jours) x par le prix de l'électricité. Le montant obtenu sera réparti suivant les quotités de chacun.

Six quinzième du montant sera remboursé à Mr Demoor et neuf quinzième sera remboursé à Mr et Mme Castellano

4. Mandat et décharge au Syndic BALTIMO-SYNDIC sprl (majorité absolue) – avenant au contrat du syndic (délai en fonction de la date de l'assemblée générale statutaire)

Le contrat du syndic prend cours le 16 juillet 2014 jusqu'au 15 mars 2016 (AG 09/07/2014)

L'assemblée générale statutaire du 20 octobre 2015 reconduit le mandat du syndic dans sa mission (point 4 de ladite assemblée). La mission d'un an est donc reconduite après l'échéance (et non un an après l'échéance du contrat), soit le 14 mars 2018.

Nous proposons de modifier, pour plus de compréhension, le texte suivant dans le contrat.

La présente convention prendra cours le 16 juillet 2014 et ce pour une durée de 20 mois se terminant le 15 mars 2016, sans tacite reconduction. Le contrat pourra toutefois être renouvelé pour une période de 12 mois par décision de l'assemblée.

(n.b. : Il y aura lieu d'indiquer une date d'échéance qui devra se situer après environ 4 mois qui suit la période de 15 jours durant laquelle doit se tenir l'assemblée générale annuelle. En effet, le contrat ne pouvant se prolonger légalement par tacite reconduction, il faut permettre à l'assemblée de mettre fin à la mission à l'échéance, ce qui donne un préavis correspondant à la période entre la date de l'assemblée et l'échéance. De plus, le syndic devra demander à l'assemblée de prolonger la mission d'un an après l'échéance et non un an après l'assemblée)

Les parties veilleront à demander le renouvellement de la mission en temps voulu lors d'une assemblée des copropriétaires, faute de quoi elle cessera de plein droit à l'échéance et ceci conformément à l'art 577-8, § 1^{er}, 4^{ème} alinéa (Loi du 2 juin 2010).

L'assemblée approuve cette proposition. Elle reconduit le mandat du syndic et lui donne décharge.

La prochaine assemblée générale aura lieu le 25 octobre 2017.

6. Hébergements touristiques : (majorité absolue) A.R. du 24 avril 2016 en vigueur : vote portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble (majorité absolue).

Depuis ce 24 avril 2016, tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit, avant de commencer son exploitation, déclarer son activité et faire enregistrer son établissement auprès de l'Administration. Cet arrêté du 24 avril 2016, concerne aussi les syndics car il prévoit que lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble, doit être joint à la déclaration.

Pour rappel, Bruxelles Économie et Emploi a désigné différents inspecteurs chargés de surveiller le respect des règles et de rechercher et constater les éventuelles infractions. En cas de non-conformité à la réglementation relative à l'hébergement touristique, le contrevenant est passible d'une amende variant de 250 à 25.000€, d'une suspension voire du retrait de l'enregistrement.

Toutes questions concernant cette réglementation peuvent être adressées au SPRB Economie et Emploi.

L'assemblée décide, à l'unanimité, de ne pas accepter les hébergements touristiques.

7. Budgets : (majorité absolue) a. Charges ordinaires

	2014	1er semestre 2015	3T2015	4T2015	1T2016	2T2016	Total 2015/2016	2016/2017 Budget
Ent. & petit mat.	€ 774,36	€ 546,09	€ 137,94	€ 137,94	€ 137,94	€ 137,94	€ 551,76	€ 600,00
Travaux & frais immo				€ 609,50	-€ 609,50			€ 250,00

Trav. & fr.immo sans bâtiment arrière					€ 609,50		€ 609,50	€ 250,00
Assurance	€ 693,13	€ 787,83				€ 805,11	€ 805,11	€ 850,00
Eau	€ 26,43	€ 559,62		€ 269,50			€ 269,50	€ 550,00
Frais administration	€ 2.861,68	€ 1.523,30	€ 761,65	€ 761,65	€ 782,00	€ 782,00	€ 3.087,30	€ 3.000,00
Frais copropriété	€ 177,67	€ 39,84	€ 910,68	€ 178,21	€ 12,84	€ 14,46	€ 1.116,19	€ 400,00
Frais privatifs	€ 489,65				€ 175,00			€ 175,00
Total hors frais priv	€ 4.533,27	€ 3.456,68	€ 1.810,27	€ 1.956,80	€ 932,78	€ 1.739,51	€ 6.439,36	€ 5.900,00

L'assemblée approuve le bilan proposé à l'unanimité.

b. Frais extraordinaires

Le fonds de réserve s'élève à 828 €. L'assemblée décide d'alimenter le fonds de réserve à raison de 750 € par an. Ce montant sera réparti suivant les quotités, à raison de 187,50 €/trimestre.

8. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Eau	Hydrobru		+/- 500€/an	Matricule : 16.09532.1
Entretien immeuble	Vite et propre	Boulevard Guillaume Van Haelen 22 1190 Bruxelles	45,98€/mois	
Assurance Top habitation	AG Insurance (courtier Meuwèse)	AG Insurance	805,11€/an	Contrat : 030/03/50.369.860
Syndic	BALTIMO Syndic sparl	Rue Capouillet 15 1060 Bruxellse	782€/trim	

9. Approbation de la mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi ou report cette disposition : Décision de l'assemblée générale de l'an dernier : Extrait du procès verbal de l'assemblée générale du 20/10/2016 : Madame De Broux enverra au syndic l'acte de base dont elle dispose car des éléments ne se trouvent pas dans les documents envoyés aux copropriétaires.

Mail de Mme Debroux :

« Pour faire suite à l'assemblée générale du 20 Octobre 2015 - point 8 du procès-verbal, sur base des éléments repris dans le document draft de mise en conformité du Règlement de Copropriété, envoyé par votre collaboratrice le 11 Septembre 2015, la dernière version du règlement de copropriété signé en Avril 2003 semble bien à votre disposition: certains chapitres dont par exemple le point 3 de l'article 20 (p.40) modifié à cette occasion se trouvant bien repris dans le document envoyé pour revue le 11 Septembre (cfr. ci-dessous).

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124

20



Agr.I.P.I./ BIV erkennung 501.146



FEDERIA

Membre / Lid FORMATIMMO -
Garantie des fonds / Waarborg der fondsen : CONCORDIA
Siège social/Maatschappelijke zetel : rue des Fusillés 67 - 1490 Court St Etienne

III. Intervention du bâtiment arrière dans les frais de l'immeuble situé à front de voirie

Étant donné qu'il possède une cave dans le bâtiment avant, et doit avoir accès aux compteurs, il interviendra également dans le coût de l'assurance contre l'incendie et autres risques à concurrence de dix/sept cent trentièmes, et dans les frais d'entretien de l'accès vers les caves et compteurs à concurrence des millièmes détenus par le bâtiment arrière.

Article 21. Communication individuelle

Les manquements/ erreurs partagés ne pouvant donc pas être imputables à un problème de version non à votre disposition, comme invoqué. Les différentes modifications qui seront apportées, pour la mise en conformité et par rapport à la dernière version approuvée, devront apparaître clairement (ex: autre couleur en gras) pour relecture. Par ailleurs, la somme facturée dans votre décompte du 9/10/2015 sera reportée, dans l'attente d'un document corrigé, finalisé et approuvé »

Question : Quelles sont les modifications à apporter ? Quels sont les manquements ? Quelles sont les erreurs ? Aucune modification n'a été apportée à l'article 20 en question et ne fait pas du tout partie de la mise en concordance du règlement avec la loi.

Ce point est reporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

10. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

La séance est levée à 20 h 45

Divers : porte d'entrée à repeindre. Vérifier le devis.

