

Association des copropriétaires
de la résidence RIVOLI
49, rue Emile Claus
1050 - BRUXELLES
N° BCE : 0848 526 405



C/O Lamy Belgium sa
Agence d'Uccle
21/23 rue Basse
1180 - UCCLE
N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 23/11/2015 A 19h HEURES A LA SALLE DE REUNION DE LA SOCIETE BELGE DE PSYCHANALISE
- 49 RUE EMILE CLAUS A 1050 BRUXELLES**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

33	copropriétaires présents sur 173, totalisant	28.560 /	100.270 quotités	(soit 28%)
23	copropriétaire(s) représenté(s) sur 173, totalisant	16.916 /	100.270 quotités	(soit 17%)
56	copropriétaires présents et représentés sur 173, totalisant	45.476 /	100.270 quotités	(soit 45%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 14/10/2015 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 30/10/2015. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 04/11/2015 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions ; 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. Projet de règlement d'ordre intérieur des commerces
4. Projet de courrier « proposition confidentielle de conciliation dans le cadre de l'expertise judiciaire »
5. Galerie Hufkens : lettre architecte sur la stabilité.
6. Devis opérateurs de porte SD LIFT (ascensoriste)
7. Devis séparation des gaines SD LIFT (ascensoriste)
8. Devis ISB échangeur eau chaude sanitaire, Ballon tampon, compteur intégrateur, vase d'expansion, calorifuges.
9. Devis ISB système de régulation.
10. Devis « entretien de la ventilation parking »

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

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

ACCEPTÉ

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Safarikas pour assurer la présidence de la présente séance.

En regard de la faible participation à la présente réunion, résultant des événements actuels (état d'urgence relevé au niveau 4), le président, Monsieur Safarikas, propose de limiter la tenue de la présente assemblée générale aux points importants ; tous les autres étant reportés.

2. Désignation du secrétaire

ACCEPTÉ

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Liégeois pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 19.25 heures sous la présidence de Monsieur Safarikas, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Luc Vandenplas, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4.2	Approbation des comptes	50%	Reporté			
5.1	Décharge au conseil de copropriété	50%	Reporté			
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	Reporté			
5.3	Décharge au syndic	50%	Reporté			
6.1.1	Bassam Abdallah–Effectif	50%	35.974	445	4.096	98,78% accepté
6.1.2	Joëlle Derhy–Suppléant	50%	35.149	581	4.096	98,37% accepté
6.1.3	Luigi Giovannini–Suppléant	50%	37.717	595	856	98,45% accepté
6.1.4	Dominique Liégeois–Suppléant	50%	39.509	0	856	100,00% accepté
6.1.5	Guy Radu–Suppléant	50%	34.308	1.625	4.096	95,48% accepté
6.1.6	Aristide Safarikas–Effectif-Président	50%	39.359	300	856	99,24% accepté
6.1.7	Troas Tselentis–Effectif	50%	37.301	1.011	1.006	97,36% accepté
6.1.8	Brigitte Collin–Effectif	50%	34.320	897	3.240	97,45% accepté
6.1.9	Rivveka Couscouras	50%	Sans objet			
6.1.10	Joseph Dahan–Suppléant	50%	31.781	2.934	4.246	91,55% accepté
6.1.11	Chris De Becker–Effectif	50%	34.270	295	4.246	99,15% accepté
6.1.12	Pascal Lambrecht–Suppléant	50%	34.565	0	4.246	100,00% accepté
6.1.13	Francesco Rossi–Effectif-Président	50%	35.762	300	4.096	99,17% accepté
6.1.14	Parking Claus-Pierre de Meeus	50%	35.258	300	4.096	99,16% accepté
6.1.15	Guy Radu–Suppléant	50%	29.006	4.816	4.096	85,76% accepté
6.1.16	Aristides Safarikas–Suppléant	50%	33.761	300	4.246	99,12% accepté
6.2	Mandat CC choix vérif.cptes profess.	75%	34.922	1.360	3.783	96,25% accepté
6.3	Mandat CC experts CDCH	75%	36.269	1.360	3.783	96,39% accepté
6.4	Mandat du syndic	50%	36.269	1.360	3.240	96,39% accepté
6.4.1	Mandat syndic gestion ctrats récurrents	50%	34.927	1.360	3.240	96,25% accepté
6.4.2	Mandat syndic choix fourn. Énergie	50%	35.465	2.707	3.240	92,91% accepté
8.1.3	Rattachem. mezzanine entité bureaux	80%	Reporté			
8.1.4	Création entrée galerie par entrée 49	75%	Reporté			
8.1.5	Suppression monte-charge-AG plénière	80%	24.746	1.849	13.059	93,05% accepté
8.1.5	Suppression monte-charge-Entité comm.	80%	3.542	173	1.032	95,34% accepté
8.1.6	Suppression socle ventilation chée Water	80%	34.949	2.800	1.905	92,58% accepté
8.1.7	Décision vente parties communes	80%	Reporté			
8.1.8	Dépôt permis de bâtir valorisation toit	80%	Reporté			
8.2	Opérateurs de porte monte-charge com.	75%	1.260	2.285	1.202	35,54% refusé
8.3	Opérateurs de portes asc. Résidentiel	75%	3.466	60	0	98,30% accepté
8.4	Opérateurs de porte asc. Bureaux	75%	2.668	812	0	76,67% accepté
8.5	Séparation gaines ascenseurs Résidentiel	75%	3.466	60	0	98,30% accepté
8.6	Séparation gaines ascenseurs Bureaux	75%	2.668	812	0	76,67% accepté
8.7	Mise en peinture portes asc. Résidentiel	75%	Reporté			
8.8	Mise en peinture portes asc. Bureaux	75%	Reporté			
8.9	Offre ISB : Echs, ballons...32.120 €	75%	Reporté			
8.10	Offre ISB : régulation 3.307 €	75%	32.973	5.729	2.860	85,20% accepté
8.11	Placement cogénération gaz	75%	Reporté			
8.12	Offre ABN entretien ventilation 9.148 €	75%	6.444	159	41	97,59% accepté
8.13	Principe commande détecteurs Co	75%	Reporté			
8.14	Identifications placards, caves,remises	50%	38.554	1.660	451	95,87% accepté
8.15	Obligation casiers ignifuges	75%	38.404	1.197	1.307	96,98% accepté
8.16	Travaux éclairage Parking	75%	6.530	159	0	97,62% accepté
8.17	Acceptation accès internet sans fil	75%	895	34.710	5.807	2,51% refusé
8.18	Maintien système actuel conciergerie	50%	33.439	1.510	5.712	95,68% accepté
8.19	Commande mission architecte toiture	50%	39.002	1.156	0	97,12% accepté
8.20	Offre de mission Architecte Vanthournout	50%	37.690	1.426	747	96,35% accepté
8.21	Offre de mission Architecte Lemeret	50%	0	24.228	2.893	0,00% refusé
8.22	Offre de mission Architecte Minguet	50%	270	26.774	747	1,00% refusé
8.23	Offre de mission Architecte Mayot	50%	0	27.044	747	0,00% refusé
8.25	Dmde supp. Rampant toit. + syst. Extract	75%	36.217	1.805	3.390	95,25% accepté

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
8.26	Rempl. Extraction toit par tourelles ind	75%	36.067	1.955	3.390	94,86%	accepté
8.27	Pcpe rempl. Portes entr. par porte coul.	75%	Sans objet				
8.28	rempl. Portes entr. par porte coul.BUR.	75%	2.668	812	0	76,67%	accepté
8.29	rempl. Portes entr. par porte coul.RES.	75%	2.741	411	0	86,96%	accepté
8.30	Interdiction utilisation asc. Dém-émén.	50%	2.482	777	237	76,16%	accepté
8.31	indemnités emm-dém 100 €	50%	2.650	554	292	82,71%	accepté
8.32	Renouvellement enveloppe 15.000 €	75%	38.609	1.451	1.352	96,38%	accepté
8.33	Principe réalisation travaux selon fonds	50%	37.877	295	3.240	99,23%	accepté
10.1	Raffraîchissement site internet galerie	50%	2.628	0	1.032	100,00%	accepté
10.2	Acceptation mise à jour ROI Commerce	75%	Reporté				
10.3	Réalisation signalétique Galerie	75%	3.542	0	173	100,00%	accepté
11.1	Recouvrement forcé arriéré de charges	75%	39.961	295	1.156	99,27%	accepté
12.2.1	Simplification facturation de charges	75%	34.958	1.347	1.867	96,29%	accepté
12.2.2	Allocation prioritaire paiement fds roul	50%	36.056	504	1.161	98,62%	accepté
12.3	Fixation apport fonds de réserve	50%	36.062	1.360	450	96,37%	accepté
12.4	Mode de financement décision AG	50%	Reporté				
12.5.1	Approbation Budget	50%	34.868	1.360	933	96,25%	accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'annexe 1.

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

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

Coordonnées du débiteur	Procédure en cours	Solde à ce jour
ELIAS GHEBRIL	N'est plus propriétaire au RIVOLI mais un autre lot a été saisi. Déjà saisi par un autre créancier, qui doit diligenter la procédure en désignation de notaire. La saisie de l'autre créancier (Bruxelles Propreté) est venue à échéance et n'a pas été revalidée. Ce qui a permis à la copropriété de transcrire elle-même une saisie (on ne peut transcrire qu'une seule saisie sur un immeuble). La requête en désignation de notaire a été déposée devant le juge des saisies, qui a demandé de réactualiser le certificat hypothécaire et la matrice cadastrale, ce qui a été fait. L'ordonnance de désignation de notaire doit nous parvenir incessamment. Rappelons que Mr ELIAS est nu-propriétaire du bien saisi. On continue à récupérer petit à petit par tranche de 400 €. Dernier versement en date du 9 septembre 2015.	7.475,63
MANG THOMAS TRADING SPRL	Jugement du 27/06/2013 signifié le 01/08/2013. 500,00 € payés le 14/08/2013. L'exécution forcée se poursuit. Une saisie immobilière a été réalisée et transcrite sur base du jugement du 27/06/2013. Cependant, de nouvelles dettes s'accumulent (les paiements s'imputent sur les arriérés les plus anciens) de sorte qu'une nouvelle procédure de récupération est en cours. La dernière récupération date de mars 2015 pour un montant de 350 €.	5.173,28
GRATADOU	Nous avons récupéré 4287,62 € en date du 16 juillet 2015.	1.098,33
MASIKAP SPRL	Jugement du 25/06/2013. Exécution forcée en cours (saisie immobilière). La faillite de MASIKAP a été prononcée le 30/09/2013. Une déclaration de créance a	22.848,36

	été déposée au greffe des faillites et communiquée au curateur Me BERMOND. Le commerce a été vendu .Une déclaration de créance a été faite en date du 4 décembre 2014.	
Monsieur et Madame PABIS COGNEAU	Mise en demeure adressée le 05/09/2013. En attente d'instruction quant à la signification de la citation, si nécessaire. Un jugement a été prononcé le 10/12/2013 à hauteur de 2.791,58 € en principal. Il a été signifié le 25/06/2014. Seul un paiement de 1.500 € est intervenu et de nouveaux arriérés voient le jour, justifiant l'engagement d'une nouvelle assignation en paiement. En parallèle l'exécution forcée se poursuit par l'huissier de justice. Le plan d'apurement n'est pas respecté ce dossier sera donc relancé. Nous avons reçu un dernier versement en date du 6 janvier 2015.	2.966 ,83
POPOROS BASILE	Ces propriétaires habitent Lubumbashi , ce qui n'aide pas en terme de communication. Il va de soi qu'il va falloir les assigner.	3.692,24
Monsieur TAROMA NOVERO et Mme BATAKAN OBLIGADO	Jugement du 25/06/2013. Signification du 01/08/2013. L'arriéré a alors été acquitté. Une nouvelle procédure a ensuite été à nouveau diligentée et un jugement prononcé le 20/05/2014. Il a été signifié le 16/08/2014. Une procédure de saisie immobilière est en cours (mais il est probable que le curateur BERMOND, dans le cadre du dossier MASIKAP, ait déjà placé des hypothèques). Le commerce serait en passe de se vendre , nous informerons bien entendu de la retenue au niveau du notaire , en espérant qu'il n'y ait pas d'autres créanciers. Instruction a été donnée à l'huissier de saisir les lots en date du 4 septembre 2015.	12.580,27
WINIMMO SPRL	Jugements des 17/04/2012 et 28/05/2013. Saisie immobilière réalisée. Désignation d'un notaire en cours. Il est difficile de résumer ce dossier en quelques lignes. Un notaire a effectivement été désigné par le juge de saisies, et WINIMMO a fait opposition à cette ordonnance, en effectuant dans la foulée de nombreux paiements visant à réduire substantiellement ses charges de copropriété, qui s'accumulent à nouveau et justifient une nouvelle procédure en paiement devant le juge de paix. La procédure en opposition est fixée devant le juge des saisies pour plaidoiries le 06/11/2014. Un jugement a été rendu en date du 20 novembre 2014 en faveur de la copropriété. Ces derniers ont fait appel. Suite à cela un nouveau calendrier de remise de conclusions a été fixé. Nos conclusions de synthèse ont été prévues pour le 17 novembre 2015. La Prochaine audience est fixée le 23 mai 2016 . Nous avons décidé sur base du jugement rendu le 20 novembre 2014 une saisie puisque ce jugement était exécutoire.	13.113,62
		68.948,56

A ces créances, dont le recouvrement est confié à Maître Goossens, avocat de la copropriété, il y a lieu d'ajouter les créances irrécouvrables d'Anetec et de Nabati qui s'élèvent respectivement à 16.600,28 € et 12.818,83 €, soit au total **29.419,11 €**, fixant ainsi le manque de représentation de la trésorerie à **98.367,67 €**.

Aux différents dossiers de recouvrements de copropriétaires s'ajoute également un dossier ouvert à l'encontre de la société B-Lite Telecom, locataire d'une partie de la toiture supérieure de l'immeuble.

B- LITE TELECOM	Le locataire d'une partie de la toiture (relais internet) a été déclaré en faillite le 30/07/2014. Une déclaration de créance a été déposée au greffe des faillites et communiquée au curateur. Les chances de récupération sont faibles. Une mise en demeure va être envoyée afin de leur signaler qu'en cas de non réponse, nous procéderons au démantèlement et à la vente de leur matériel en faveur de la copropriété.	2.595,12
-----------------	---	----------

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	503 650.00	457 832.00	-45 818.00
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 660.00	107 564.00	46 904.00
TOTAL	564 310.00	565 396.00	1 086.00
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			0.19%

L'écart en frais "propriétaires" est justifié par les postes suivants :

Sinistres	26 160.00	50 688.00	24 528.00
Frais et honoraires divers	12 500.00	24 811.00	12 311.00
travaux ascenseurs	6 000.00	23 555.00	17 555.00
TOTAL			54 394.00

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

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

Suivant détails du relevé des charges	Appart.	Bureaux	Com.	Pkg	TOTAL
	50 082	10 539	31 393	7 986	100 000
Travaux divers	2 868	419	1 798	317	5 727
Déplacement unité" centrale système contrôle	531	112	333	85	1 060
Réparation plate-forme	1 458	307	914	232	2 911
Réparation centrale incendie	879	185	551	140	1 756
Frais & honoraires divers	10 696	2 251	6 704	1 706	21 356
Frais de huissier	2 107	443	1 321	336	4 208
Frais d'avocats	5 330	1 122	3 341	850	10 642
Récupération frais de justice	-569	-120	-356	-91	-1 135
Frais location salle et convocation AG	751	158	471	120	1 499
Honoraires & frais administratifs syndic AG	381	80	239	61	762
Honoraires syndic complémentaires	260	55	163	41	519
Honoraires architecte infiltrations	415	87	260	66	828
Honoraires commissaire aux comptes	1 060	223	665	169	2 118
Concultance juridique doss. Concierge	235	49	147	37	469
Servie psychosocial plainte concierge	725	152	454	116	1 447
Assurances : polices & sinistres	25 386	5 342	15 912	4 048	50 688
Loyers perçus	-7 281	-1 532	-4 564	-1 161	-14 537
Clearwire Belgium (antennes toiture)	-4 276	-900	-2 680	-682	-8 537
Clear Chanel Belgium (panneau publicitaire)	-3 005	-632	-1 884	-479	-6 000
Travaux ascenseurs	9 944	13 082	529	380	23 555
Exp. technique et suite levée+appel d'offres	2 115	2 115	529	380	4 758
remplacement galets et ventaux	7 266	10 077			17 343
Remplacement Linoleum	563				563
Remplacement support fixation manomètre	563	890			1 453
Total	41 612	19 561	20 380	5 290	86 788

3.5. 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 :

Suivant détails du relevé des charges	Appart. 50 082	Bureaux 10 539	Com. 31 393	Pkg 7 986	TOTAL 100 000
Remplacement tourelles ventilation toiture	3 547	746	2 224	566	7 083
Travaux finition peinture	282				282
solde travaux peinture entrée	160				160
suppression radiateurs halls	728				728
Impression digitale			1 447		1 447
Acompte rénovation galerie			8 422		8 422
Acompte travaux rénovation			8 422		8 422
Acompte travaux rénovation			4 211		4 211
Vidange installation et placement sprinkler			358		358
Ascenseurs : placement téléphonie	844	1 063	241		2 148
Etude signalétique			1 815		1 815
Total	5 560	1 809	27 138	566	35 073

3.6. Situation des fonds de réserve

	Appart.	Bur.	Com.	Pkg	TOTAL
Solde de réouverture de l'exercice	29.835	3.816	-27.390	40.308	46.569
Apports sur l'exercice					
Apport annuel	25.041	5.270	15.696	3.993	50.000
Apport remboursement emprunt bancaire	55.816	22.671	22.518	1.596	102.601
Rmbt solde provision conciergerie	1.120	236	702	179	2.237
Vente de la conciergerie	62.079	13.064	38.913	9.899	123.955
Répartition intérêts de retard	1.401	295	878	223	2.797
Répartition emménagement/déménagement	525				525
Répartition pertes et profits	4.091	861	2.564	652	8.168
Total des apports	150.073	42.397	81.271	16.542	290.283
Prélèvements sur l'exercice					
Remplacement tourelle ventilation toiture	3.547	746	2.224	566	7.083
Solde rénovation halls d'entrée	1.169				1.169
Dernière phase de rénovation galerie			22.858		22.858
Projet d'étude de signalisation galerie			1.815		1.815
Systèmes intégrés téléphonie ascenseurs	844	1.063	241		2.148
TOTAL TRAVAUX	5.560	1.809	27.138	566	35.073
Emprunts bancaires					
Capital & intérêts emprunt 2006	38.801	13.158	16.670	1.472	70.101
Capital & intérêts emprunt 2012	13.816	8.446	4.466		26.728
TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES	52.617	21.604	21.136	1.472	96.829
Total des prélèvements sur l'exercice	58.177	23.413	48.274	2.038	131.902
Solde à la clôture de l'exercice 2014/2015	121.731	22.800	5.607	54.812	204.950

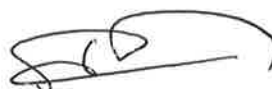
4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2014 au 30/06/2015)**4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

Conformément au mandat conféré au conseil de copropriété, celui-ci a choisi Françoise Juvel comme commissaire aux comptes professionnel. Son rapport a été établi en date 23/10/2015, de sorte qu'il n'a pu être joint à la convocation de la première séance de l'assemblée générale ordinaire. Malheureusement, le syndic a omis de le joindre au procès-verbal de carence tenant lieu de convocation à la présente seconde séance de l'AGO.

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

Eu égard à l'absence d'envoi du rapport du commissaire aux comptes, l'approbation des comptes est reportée à la tenue de l'assemblée générale extraordinaire à convoquée au cours du premier trimestre 2016.

REPORTÉ


5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice**5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

REPORTÉ

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

REPORTÉ

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

REPORTÉ

6. Elections & mandats**6.1. Conseil de copropriété****6.1.1. Election des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

Entité des appartements :

- 6.1.1 : Bassam Abdallah – Effectif
- 6.1.2 : Joëlle Derhy – Suppléant
- 6.1.3 : Luigi Giovannini – Suppléant
- 6.1.4 : Dominique Liégeois – Suppléant
- 6.1.5 : Guy Radu – Suppléant
- 6.1.6 : Aristides Safarikas – Effectif et président
- 6.1.7 : Troas Tselentis – Effectif

ACCEPTÉ
ACCEPTÉ
ACCEPTÉ
ACCEPTÉ
ACCEPTÉ
ACCEPTÉ
ACCEPTÉ

Entité des bureaux :

- 6.1.8 : SLFP représentée par Brigitte Collin – Effectif et président
- 6.1.9 : Rivveka Couscouras

ACCEPTÉ
SANS OBJET

Entité des commerces :

- 6.1.10 : Rivveka Couscouras
- 6.1.11 : Joseph Dahan – Suppléant
- 6.1.12 : Chris De Becker – Effectif
- 6.1.13 : Pascal Lambrecht – Suppléant
- 6.1.14 : Francesco Rossi – Effectif et président

ACCEPTÉ
ACCEPTÉ
ACCEPTÉ
ACCEPTÉ
ACCEPTÉ

Entité des parkings :

- 6.1.15 : Parking Claus représenté par V. Vandamme et /ou P. de Meeus – Effectif et président
- 6.1.16 : Guy Radu – Suppléant
- 6.1.17 : Aristides Safarikas – Suppléant

ACCEPTÉ
ACCEPTÉ
ACCEPTÉ

6.2. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

Pour rappel, l'assemblée générale du 29/11/2011 a fixé le montant des montants des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **30.000 €**.

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

ACCEPTÉ

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

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

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

7. Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre

7.1. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation

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

8.1. Points relevant des parties communes, nouvelles répartitions des quotités de charges

Comme précisé dans le procès-verbal de carence valant convocation de la présente seconde séance de l'AGO, une erreur qui s'est glissée dans l'ordre du jour ; erreur qui concerne le texte de l'introduction du présent point, ainsi que les propositions mises au vote aux points 8.1.1 et 8.1.2, de même que l'annexe 4 (projet de courrier : proposition confidentielle de conciliation dans le cadre de l'expertise judiciaire).

En effet, le volet de la mission d'expertise judiciaire relatif aux quotités fait actuellement l'objet de discussions, et aucun accord n'a été trouvé sur une répartition des quotités.

Par conséquent le Conseil de Copropriété, réuni en date du 23 octobre 2015, a décidé de supprimer purement et simplement de l'ordre du jour :

1. le texte de l'introduction du point 8.1
2. les propositions mises au vote aux points 8.1.1 et 8.1.2
3. l'annexe 4 (projet de courrier : proposition confidentielle de conciliation dans le cadre de l'expertise judiciaire).

Une tentative de conciliation a été initiée dans le cadre de l'expertise judiciaire. Les propositions confidentielles qui en résulteront seront soumises au vote d'une assemblée générale extraordinaire à convoquer plus que probablement en février 2016, qui traitera de ce point ainsi que du choix de l'entreprise pour la rénovation tant attendue des toitures de l'immeuble.

8.1.1. Approbation des conclusions de l'expertise judiciaire portant sur l'attribution de nouvelles quotités pour la répartition des charges ainsi que sur l'attribution de quotités pour toutes les parties privatives de l'immeuble – Majorité de 4/5

SANS OBJET

8.1.2. Approbation de la « Proposition confidentielle de conciliation dans le cadre de l'expertise judiciaire » - Majorité de 4/5

SANS OBJET

8.1.3. Rattachement de la mezzanine commerciale à l'entité bureaux – Majorité de 4/5

REPORTE

L'étage supérieur situé au niveau 1 de la rue Emile Claus 49 est actuellement entièrement occupé par des bureaux, à savoir la Société Belge de Psychologie, le cabinet d'avocats Winimmo et les bureaux de Monsieur Cabay. Il existe aussi l'étage de la galerie Hufkens mais cela est sans incidence puisque cet étage est fait partie du rez-de-chaussée commercial. Il est donc proposé aux copropriétaires de rattacher les lots de la mezzanine commerciale affectés à l'usage de bureaux (à l'exception de l'étage de la galerie Hufkens) à l'entité « bureaux » du complexe.

8.1.4. Création d'une entrée à la galerie commerciale par l'entrée N° 49 de l'immeuble – Majorité de 3/4

REPORTE

Il est proposé aux copropriétaires de créer un accès à la galerie commerciale par l'entrée N° 49 de l'immeuble par le percement du mur du fond (miroirs) du hall des ascenseurs et l'installation d'une porte coulissante qui s'ouvre automatiquement en journée et sous le contrôle d'un badge en dehors des heures d'ouverture. L'espace derrière cette ouverture est actuellement une vitrine qui appartient à Monsieur Rossi. Un échange sera opéré entre cette vitrine et l'escalier qui se trouvait dans les commerces n° 21 et 22 (qui appartiennent également à Monsieur Rossi) et qui a été « privatisé ».

Par cet échange, la copropriété renonce définitivement à l'espace occupé par cet escalier.

Quant aux quotités attribuées à la vitrine vouée à disparaître, elles seront logiquement supprimées.

8.1.5. Suppression du monte-charge et valorisation des espaces rendus disponibles – Majorité de 4/5

ACCEPTÉ

Moyennant l'accord de la création d'un accès à la galerie commerçante par l'entrée n° 49, ce qui va permettre à la galerie commerciale d'avoir un accès aux niveaux -1 et -2 par les ascenseurs de l'entrée No 49 de l'immeuble, il est proposé aux copropriétaires de voter la suppression du monte-charges hydraulique. Cette suppression est justifiée par des besoins d'économie, afin d'éviter la mise en conformité de cet appareil et par la volonté de récupérer la place disponible.

La place ainsi rendue disponible aux niveaux -1, -2 et -3 sera utilisée pour faire des emplacements de parkings. La place restant disponible au rez-de-chaussée sera utilisée pour faire des WC à destination de la galerie commerciale. La place restant disponible au niveau 1 sera utilisée soit afin

d'être vendue (vote séparé) pour faire des WC à destination de la mezzanine. La place restant disponible au niveau 2 sera utilisée afin d'être vendue (vote séparé). Le budget sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres.

8.1.6. Suppression du socle de ventilation côté chaussée de Waterloo – Majorité de 4/5

ACCEPTÉ

Le socle de ventilation des parkings de l'immeuble, installé sur le front de la Chaussée de Waterloo, masque une partie des commerces et rend la circulation des piétons difficile ; il constitue donc un facteur de dépréciation de l'immeuble. Il est proposé à l'AG de le supprimer et de mettre la grille de ventilation à même le sol. Le budget de l'installation sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres. Bien entendu, l'exécution de ces travaux nécessitera préalablement un accord urbanistique.

8.1.7. Décision de vente de parties communes de l'immeuble par leur privatisation – Majorité de 4/5

REPORTÉ

Fort de l'expérience de la vente de la conciergerie (qui a rapporté plus de 120.000 €), les copropriétaires sont appelés à voter la mise en vente de certains espaces communs. Etant donné le processus très long demandé par cette opération, le conseil de copropriété souhaite grouper toutes les autorisations de ventes, même si celles-ci devaient être postposées dans le temps, afin d'alléger le processus administratif (mainlevée créanciers hypothécaires et des administrations fiscales). Il est proposé aux copropriétaires le principe de mettre en vente, selon les modalités à décider en AG, les espaces suivants :

- Après avoir coulé des dalles de béton entre les étages, tous les espaces ainsi créés à la suite du démontage du monte-charge, sauf le rez-de-chaussée et, éventuellement, le 1^{er} étage, qui deviendraient des WC, seraient convertis en parking aux sous-sols.
- Tout ou partie du local affecté actuellement à l'installation de sprinklage (niveau parking -1) pour autant que cette installation puisse être partiellement ou totalement désaffectée à l'avenir (fourniture suffisante d'eau de ville par exemple) ; espace qui serait converti en parking.
- Le local servant actuellement au stockage des poubelles au n° 61 après la création du nouveau local « central » tel que décidé par l'AG du 25/11/2014.
- Le couloir entre la porte du bureau des avocats au niveau +1 et le fond de la mezzanine, donnant accès au niveau 1 du commerce n°21.
- Eventuellement l'espace occupé par les WC de la mezzanine pour autant que ceux-ci soient déplacés vers l'espace inoccupé du monte-charge.
- L'espace de couloir des étages résidentiels lorsqu'un copropriétaire possède plusieurs appartements contigus en fond de couloir, permettant ainsi de placer une nouvelle porte d'entrée afin de réunir tous ses appartements ; ce qui ne génère aucune gêne pour les autres copropriétaires.
- L'espace sur la toiture de l'immeuble attenant à l'appartement penthouse.
- Le/les propriétaires du/des lot(s) attenant(s) à l'espace ainsi créé aura/auront la priorité d'achat au prix décidé par l'AG pour la vente de ces parties communes.

8.1.8. Dépôt d'un permis de bâtir afin de valoriser la toiture de l'immeuble en vue de sa vente – Majorité de 4/5

REPORTÉ

L'AG du 19/11/2013 a décidé la mise en vente, au profit de la copropriété, de la partie, devenue inoccupée, des locaux techniques située rue Emile Claus 47. Afin de pouvoir réaliser cette vente, il y a lieu de s'adjoindre les services d'un architecte en vue de déposer une demande de permis d'urbanisme.

8.2. Remplacement des opérateurs de porte du monte-charge – Devis SD lift de 6.050 € TVAC – Majorité 3/4

REFUSE

Point sans objet si la suppression du monte-charge devait être acquise (point 8.1.5)

8.3. Remplacement des opérateurs de portes des ascenseurs du résidentiel - Devis SD lift de 21.200 € TVAC – Majorité 3/4

ACCEPTÉ

En conservant les rideaux infrarouges existants, le prix sera ramené à 16.300 € TVAC.

8.4. Remplacement des opérateurs de portes des ascenseurs des bureaux - Devis SD lift de 24.200 € TVAC – Majorité 3/4

ACCEPTÉ

En conservant les rideaux infrarouges existants, le prix sera ramené à 18.600 € TVAC.

8.5. Offre pour la séparation de gaines des ascenseurs résidentiels – Devis SD lift de 7.963 € TVAC – Majorité 3/4

ACCEPTÉ

8.6. Offre pour la séparation des gaines des ascenseurs des bureaux – Devis SD lift de 9.090 € TVAC – Majorité 3/4

ACCEPTÉ

8.7. Mise en peinture des portes d'ascenseurs côté résidentiel –Majorité 3/4

REPORTÉ

Le principe est de peindre les portes des ascenseurs de chaque étage à la même couleur que celle de l'entrée correspondante du bâtiment ; par exemple bleu pour l'entrée n° 49.

8.8. Mise en peinture des portes d'ascenseurs côté bureau –Majorité 3/4

REPORTÉ

Le principe est de peindre les portes des ascenseurs de chaque étage à la même couleur que celle de l'entrée correspondante du bâtiment ; par exemple bleu pour l'entrée n° 49.

8.9. Offre d'ISB concernant les échangeurs, ballons tampons, compteur d'eau, compteurs intégrateurs, calorifuges – 32.120 € TVAC – Majorité 3/4

REPORTÉ

L'échangeur d'eau chaude sanitaire, qui est d'origine, accuse son âge. Il est grand temps de pourvoir à son remplacement, ce qui va améliorer la distribution de l'eau chaude dans l'immeuble tant en terme de disponibilité que de température constante.

Ce point est conseillé par Monsieur Sonon, ingénieur conseil de la copropriété.

Côté résidentiel : 16.717 € TVAC

Côté bureau : 3.871 € TVAC

Côté commerce : 11.532 € TVAC

Un copropriétaire signale rencontrer des problèmes importants avec la production d'eau chaude dans les salles de bains et la cuisine de l'appartement RT/7.

8.10. Offre d'ISB concernant le système de régulation – 3.307 € TVAC – Majorité 3/4

ACCEPTÉ

Toujours suivant conseil de Monsieur Sonon, ce travail permettrait de satisfaire le certificateur PEB à moindre coût.

Ce travail est indispensable car le système hydraulique n'est pas compatible avec les chaudières à condensation d'où cette solution.

Côté résidentiel : 1.691 € TVAC

Côté bureau : 406 € TVAC

Côté commerce : 1.210 € TVAC

8.11. Placement d'un système de cogénération au Gaz - 169.255 € TVAC – Offre comparative copropriété EPSOM datée de 2011 à réactualiser – Majorité 3/4

REPORTÉ

Il est proposé aux copropriétaires d'installer un système de cogénération alimentée au gaz.

Ce système produit à la fois de l'électricité pour alimenter les besoins des parties communes de l'immeuble et de l'eau chaude pour alimenter le circuit primaire de l'installation de chauffage.

Une unité de 100 Kwh est envisagée. Le budget devra être réactualisé. Cette proposition fait également suite à une recommandation de Mr Sonon.

Côté résidentiel : 86.542 € TVAC

Côté bureau : 20.789 € TVAC

Côté commerce : 61.924 € TVAC

8.12. Offre d'ABN concernant l'entretien de la ventilation des parkings – Devis de 9.148 € TVAC – Majorité absolue

ACCEPTÉ

8.13. Principe de commander le placement des détecteurs CO conformément aux normes de l'IBGE et choix du fournisseur – Majorité 3/4

REPORTÉ

Dans le cadre du permis d'environnement, l'IBGE impose à la copropriété la présence d'un système de détection de CO dans les parkings (CO = gaz inodore incolore mais toxique), qui doit faire l'objet d'une installation performante. Sous réserve de l'obtention des offres, l'AG sera appelée à choisir le fournisseur qui exécutera ces travaux. Le financement sera totalement ou partiellement assuré par les 50.000 € TVAC issus de l'accord entre la copropriété et la société Parkings Claus SA.

8.14. Mise en œuvre de l'identification des placards, remises (caves), réserves – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Tous les efforts de la copropriété afin de répertorier les propriétaires des caves / remises et réserves sont restés vains à ce jour, seule une petite partie des copropriétaires a donné suites aux demandes d'information. L'AG est appelée à décider des modalités pratiques à mettre en œuvre afin d'identifier les propriétaires de ces locaux dépourvus de quotités ; ceci afin de pouvoir affecter à l'avenir les quotités qui seront attribuées à ces locaux par l'expert judiciaire.

La proposition soumise au vote est la suivante :

1. Attendre la proposition de l'expert de Patoul pour les quotités et le vote en AG (+/- février 2016)
2. Adresser un courrier ordinaire à chaque copropriétaire pour recenser ses caves et remises (copie du titre d'achat requis pour que cette déclaration soit valable).
3. Demander dans le même courrier si le copropriétaire est prêt à abandonner son éventuel placard (demander à tous les copropriétaires de répondre, indépendamment du fait de savoir s'ils possèdent ou pas un placard). Si le souhait est de maintenir le placard (accompagné du titre de propriété), il devra être du type ignifuge et sera placé à un autre endroit des sous-sols (avec les mêmes dimensions). Si le placard est « abandonné », il sera démoli au frais de la copropriété.
4. Tenir un registre des copropriétaires n'ayant pas répondu et faire un rappel par courrier recommandé.
5. Les placards et caves/remises non répertoriées seront listés. Une affiche sera collée sur la porte de façon visible (et de façon à se déchirer si on ouvre la porte) afin d'inviter le propriétaire à se déclarer auprès du syndic.
6. Au bout d'un an les placards non réclamés seront vidés et démolis aux frais de la copropriété, ainsi que ceux qui seront abandonnés. Quant aux placards à maintenir, ils seront groupés à un endroit à décider par une AG. Les nouveaux placards seront métalliques.
7. Quant aux caves et remises non réclamées, des recherches seront à effectuées auprès des organismes susceptibles de pouvoir fournir des renseignements.

8.15. Obligation de rendre les armoires (casiers) ignifuges – Majorité 3/4

ACCEPTÉ

Extrait de l'article 577-7 § 1er 1° e) : L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

S'agissant d'une norme de sécurité imposée obligatoirement par l'IBGE, l'article précité du Code civil trouve ici à s'appliquer.

Malgré plusieurs courriers déjà envoyés, il n'est pas encore possible de répertorier l'ensemble de ces armoires ; celles-ci étant reprises dans les titres de propriété, elles ne peuvent pas faire l'objet d'une suppression sans un accord préalable des copropriétaires concernés.

8.16. Travaux d'éclairage du parking – Majorité 3/4

ACCEPTÉ

L'AG du 19/11/2013 a voté le principe de mise en œuvre d'un éclairage de type LED, combiné avec des détecteurs de présence, qui commandent l'allumage d'une partie de l'éclairage ; l'autre partie étant constamment allumée. Ce qui permettra de réaliser des économies substantielles au niveau de la consommation d'électricité. Sous réserve de l'obtention des offres, l'AG sera appelée à choisir le fournisseur qui exécutera ces travaux. Le financement sera également assuré partiellement ou totalement par les 50.000 € TVAC résultant de l'accord entre la copropriété et la société Parking Claus.

8.17. Acceptation d'un accès internet sans fil pour l'immeuble – Majorité 3/4

REFUSE

Les copropriétaires sont appelés à voter sur le principe d'installer un dispositif internet collectif permettant de fournir un accès internet sans fil à tous les habitants de l'immeuble.

8.18. Maintien du système actuel de conciergerie – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Il avait été décidé lors de l'AG du 25/11/2014 d'interroger les copropriétaires sur le maintien du système actuel d'externalisation du service conciergerie.

8.19. Principe de passer commande pour une offre de mission auprès d'un architecte pour la réfection globale de la toiture – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Quatre offres de mission sont présentées à l'assemblée générale afin de permettre aux copropriétaires de faire choix de l'architecte ; lequel sera appelé à établir un cahier des charges en vue de lancer un appel d'offres auprès de différents fournisseurs. Une fois les offres obtenues, une assemblée générale extraordinaire sera alors convoquée afin de choisir le fournisseur qui exécutera les travaux.

Monsieur Quaden a exposé à l'assemblée générale les désagréments que son appartement subi suite à des infiltrations d'eau dans son appartement en provenance de la toiture commune du 8^{ème} étage de l'immeuble ; désagréments qui ne peuvent pas perdurer en regard des troubles de jouissance importants que ceux-ci génèrent. En conséquence, des travaux conservatoires devront être entrepris indépendamment de la rénovation totale des toitures.

8.20. Offre de Mission de l'architecte Vanthournout – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Les honoraires sont calculés sur base d'un pourcentage du coût total des travaux exécutés, y compris décomptes et révisions de prix. Ce pourcentage est dégressif en fonction du montant des travaux, à savoir :





- 7.5 % HTVA sur la tranche inférieure à 250.000 €
- 6 % HTVA sur la tranche entre 250.000 € et 500.000 €
- 5 % HTVA sur la tranche supérieure à 500.000 €

Si le montant des travaux est inférieur à 125.000 €, le pourcentage appliqué est de 10%.

8.21. Offre de Mission de l'architecte Lemeret – Majorité absolue Honoraires 5 % HTVA du montant des travaux.	REFUSE
8.22. Offre de Mission de l'architecte Minguet – Majorité absolue Honoraires de 42.148,76 € HTVA + 6.800 € HTVA d'études complémentaires.	REFUSE
8.23. Offre de Mission de l'architecte Mayot-coiffard – Majorité absolue Honoraires de 15% HTVA du montant des travaux.	REFUSE
8.24. Demande de suppression de tout le matériel rampant au niveau de la toiture, ainsi que la suppression du système central d'extraction à remplacer par des tourelles indépendantes – Majorité 3/4 Point « sans objet » car double emploi avec le point 8.25.	SANS OBJET
8.25. Demande de suppression de tout le matériel rampant au niveau de la toiture, ainsi que la suppression du système central d'extraction sur le toit de l'immeuble – Majorité 4/5 Il existe un groupe de ventilation énergivore, bruyant et obsolète technologiquement dans le local technique situé au 8 ^{ème} étage (n° 47). Sa suppression est nécessaire d'une part parce que le local en question sera vendu (décision précédente de l'AG) et, d'autre part, parce que les conduites horizontales de ce groupe d'extraction « polluent » la toiture de l'immeuble, qui doit être rénovée. Il est proposé de le remplacer par 2 tourelles de ventilation situées à la verticale des cheminées de ventilation.	ACCEPTÉ
8.26. Le remplacement du système central d'extraction par des tourelles indépendantes de ventilation sur le toit de l'immeuble – Majorité 3/4	ACCEPTÉ
8.27. Principe de remplacement des portes d'entrée par des portes « électro-aimant » ou « coulissantes » – Majorité 3/4 Les portes d'entrées de l'immeuble présentent une surface entièrement vitrée offrant par conséquent un faible niveau de sécurité, outre le fait qu'elles restent souvent entrouvertes. Il est proposé de les remplacer par des portes avec un cadre métallique avec fermeture par électro-aimant ou par des portes coulissantes, offrant un confort plus important, une moindre usure consécutive au passage fréquent, ainsi qu'un meilleur niveau de sécurité.	
8.28. Principe de remplacement de deux portes d'entrée par des portes « électro-aimant » ou « coulissantes » - Entité bureaux – Majorité 3/4	ACCEPTÉ
8.29. Principe de remplacement de deux portes d'entrée par des portes « électro-aimant » ou « coulissantes » - Entité résidentielle – Majorité 3/4	ACCEPTÉ
8.30. Principe d'interdiction absolue d'utiliser les ascenseurs pour les emménagements et/ou les déménagements – Majorité absolue	ACCEPTÉ
8.31. Facturation d'une indemnité unique d'emménagement qui couvre également le déménagement – Proposition : 100 € – Majorité 3/4	ACCEPTÉ
8.32. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 15.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 3/4	ACCEPTÉ
8.33. Principe de la réalisation des travaux selon la disponibilité des fonds - Majorité absolue Il est proposé aux copropriétaires que les travaux soient effectués sur base de priorités à établir par le syndic, avec l'assistance du conseil de copropriété et ce, en fonction des disponibilités budgétaires.	ACCEPTÉ

9. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

9.1. Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

9.2. Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour la présentation de ces points, il y a lieu de se référer à l'ordre du jour commenté.

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

Article 577-6 § 3 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

10.1.A la demande de Monsieur Lambrecht : proposition de rafraîchissement du site internet de la galerie Rivoli – Coût 787 € TVAC – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Le site « galerierivoli.com » est un outil à la disposition des commerçants de la galerie et de leur clientèle/public. La plateforme « Indexhibit » qui fut utilisée en 2012 pour créer ce site web est devenue obsolète et n'est pas adaptée aux tablettes. Il est proposé de faire migrer et d'actualiser le contenu du site vers une autre plateforme. Ceci dans le but d'améliorer l'image de la galerie Rivoli, de faire connaître ses commerces et d'en attirer de nouveaux.

Le vote porte donc sur la mise à jour du site par les soins d'un informaticien + la migration vers une autre plateforme + l'hébergement.

10.2. Acceptation de la mise à jour du règlement d'ordre intérieur proposé par Monsieur Rossi président de l'entité commerce – Majorité de 3/4

REPORTÉ

L'absence d'un règlement d'ordre intérieur efficace a certainement été l'une des causes majeures du déclin de la galerie dans les années passées. Le projet actuel, rédigé par un groupe de travail émanant du conseil de copropriété, a été successivement revu par les membres dudit conseil, le Syndic, les copropriétaires de la galerie, ainsi que par l'avocat de la copropriété, Maître Goossens, qui en a vérifié la légitimité et la conformité à la législation en vigueur. C'est ainsi que le texte initial a pu être peaufiné et amélioré à plusieurs reprises en vue d'arriver à cette version finale, jointe à l'ordre du jour, pour être soumise à l'approbation des copropriétaires de l'entité commerciale.

Pourquoi un règlement d'ordre intérieur ?

Il réunit en un seul document les indications éparses présentes dans l'acte de base.

Il précise et adapte un texte rédigé il y a plus de quarante ans.

Il tire l'enseignement des erreurs du passé et pose les bases pour éviter qu'elles ne se reproduisent à l'avenir.

Il définit un cadre de référence qui constitue une aide aux occupants de la galerie.

Il garantit la possibilité de vivre et de travailler ensemble de manière harmonieuse et respectueuse des intérêts de chacun.

C'est un texte qui pourra être mis à jour lors de chaque AG annuelle, dans le but de conserver son efficacité afin qu'il soit capable de répondre aux nouvelles réalités économiques, technologiques et sociales.

10.3. Réalisation de certains points du plan de la signalétique de la galerie demandé par Monsieur Rossi – Coûts : 1.936 € TVAC – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

Le projet porte sur :

- L'impression et le placement au sol de l'entrée de la galerie côté Waterloo d'un plan de la galerie Rivoli.
- L'impression et le placement aux 3 entrées de la galerie, sur un volet des portes vitrées, de la liste des commerces.
- L'impression et le placement d'un grand plan mural de la galerie sur la paroi à côté du monte-charge.
- La création graphique, l'impression des vinyles et la pose.

11. Administration et comptabilité : mises au point

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

ACCEPTÉ

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

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

1. LE PRINCIPE

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

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

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

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

2. LA PROCEDURE

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

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

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

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

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

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

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

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

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

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

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	9,08 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	24,50 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	37,38 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 ^{ère} année et par année suivante entamée	163,22 €

12. Comptabilité du nouvel exercice

12.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément aux décisions prises par l'assemblée générale, il y a actuellement deux emprunts bancaires en cours, souscrit auprès de Belfius (ex Dexia), portant sur la mise à disposition :

- d'un capital de 525.425 €, remboursable en 120 mensualités au taux de 4.15 %. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 31/03/2016. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à **64.800 €**, est comptabilisé dans les charges.
- d'un capital de 217.000 €, remboursable en 120 mensualités au taux de 3.84 %. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 31/12/2022. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à **26.400 €**, est comptabilisé dans les charges.

Le coût annuel des remboursements (capital et intérêts) s'élève donc à **91.200 €**

12.2. Pacte de stabilité budgétaire

En vue d'assurer la stabilité budgétaire du complexe, la simplification de la gestion des paiements, la transparence dans l'évolution du montant des provisions de charges de copropriété, d'éviter le nombre trop important de paiements (2 par mois) et d'ajustements/régularisations, il est proposé de communiquer à l'avenir un seul ordre permanent par copropriétaire pour le prélèvement des provisions mensuelles pour les fonds de roulement et de réserve.

Pour rencontrer l'obligation légale, le syndic serait chargé de comptabiliser les versements effectués entre le fonds de roulement et le fonds de réserve. En cas de paiement partiel, les sommes versées seraient comptabilisées par priorité en apurement du fonds de roulement.


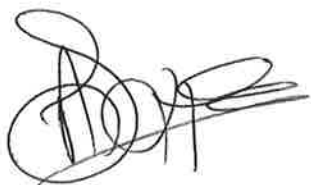
Sauf imprévu important, le budget de la copropriété resterait stable sur deux exercices au moins afin d'éviter les ajustements des provisions.

12.2.1. Suivant avis du commissaire au compte, simplification de la facturation des charges par regroupement des appels de fonds de roulement et de fonds de réserve – Majorité $\frac{3}{4}$

ACCEPTE

12.2.2. Allocation prioritaire des paiements des copropriétaires au fonds de roulement – Majorité $\frac{3}{4}$

ACCEPTE



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

ACCEPTÉ

	Appart.	Bureaux	Com.	Pkg	TOTAL
	50.082	10.539	31.393	7.986	100.000
Solde à la clôture de l'exercice 2014/2015	121.731	22.798	5.609	54.812	204.949
Apports sur l'exercice					
Capital & intérêts emprunt 2006	29.668	10.061	12.746	1.126	53.600
Capital & intérêts emprunt 2012	13.817	8.447	4.467		26.730
Apport annuel	25.041	5.270	15.697	3.993	50.000
Total des apports	68.525	23.777	32.909	5.119	130.330
Décisions non encore exécutées					
Remplacement des boîtes-aux-lettres	15.000				15.000
Rénovation des cabines d'ascenseurs	15.000	20.000			35.000
Remise en service des grilles du niveau -3				7.500	7.500
Caméras de surveillance	3.500	3.500	3.500	10.500	21.000
Contrôle d'accès du bâtiment	6.250	6.250	4.167	8.333	25.000
Suppression accès escalier galerie au -2	15.000				15.000
Remplacement vannes ECS pieds de colonnes	30.000				30.000
Travaux de mise en conformité PEB chauffage	9.579	2.301	6.854		18.733
Total décisions non encore exécutées	94.329	32.051	14.521	26.333	167.233
Emprunts bancaires					
Capital & intérêts emprunt 2006	29.668	10.061	12.746	1.126	53.600
Capital & intérêts emprunt 2012	13.817	8.447	4.467		26.730
TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES	43.484	18.507	17.213	1.126	80.330
TOTAL ENGAGE A CE JOUR	137.813	50.558	31.733	27.459	247.563

Disponible "théorique" avant présente AG	52.443	-3.984	6.784	32.472	87.716
Décisions soumises à la présente AG					
Remplacement des opérateurs de porte	16.300	18.600	6.050		51.450
Offre de séparation des gaines	7.963	9.090			17.053
Offre ISB ECHS , ballon tampon , compteur...	Reporté				
Offre de ISB système de régulation	1.691	406	1.210		3.307
Placement cogénération au gaz	Reporté				
Entretien de la ventilation				10.000	10.000
Remplacement détecteurs de Co	Reporté				
Offre architecte mission toiture					
Rempl. portes entrées par portes coulissantes					
Rafraîchissement site Galerie			787		787
Signalétique galerie en partie			1.936		1.936
Suppression socle de ventilation					
Mise en peinture portes ascenseurs					
Travaux éclairage parking					
Accès internet immeuble					
Suppression matériel rampant					
Rempl. par des tourelles indép. de ventilation					
Total projets présentés à la présente AG	25.954	28.096	9.983	10.000	84.533
Solde à la clôture de l'exercice 2015/2016	26.489	-32.080	-3.199	22.472	3.183

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

REPORTÉ

La copropriété a emprunté en 2006 des montants avoisinant les 600.000 € afin de faire face à des travaux importants qui ont été effectués à l'époque, notamment le renouvellement partiel des toitures, des travaux d'aménagement intérieurs (faux plafonds, moquettes, intérieur des cabines d'ascenseurs etc.). Une petite partie de ces emprunts est terminée, la plus grosse partie arrive à son terme au printemps 2016. Le coût annuel de remboursement de ces emprunts s'élève à 76.000 €/an.

Il est proposé aux copropriétaires d'avoir recours à un nouvel emprunt bancaire, comportant la même charge de remboursement annuel que celui du passé, afin de financer la réfection totale de toutes les toitures de l'immeuble qui en ont largement besoin, les infiltrations font légion surtout à l'étage des bureaux. Le reliquat éventuel de cet emprunt, après la réfection des toitures, serait utilisé pour d'autres

travaux nécessaires et indispensables en relation avec la chaufferie, la production d'eau chaude sanitaire et la cogénération, projets de travaux proposés à l'AG.

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

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

MONTANT A EMPRUNTER		675 000.00
TAUX D'INTERET (*)		2.50%
DUREE EN ANNEES		10
TAUX MENSUEL		0.21%
DUREE EN MOIS		120
MENSUALITES		6 363.22
ANNUITE		76 358.62

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

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

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

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

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

12.5.1. Approbation du budget – Majorité absolue

ACCEPTÉ

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

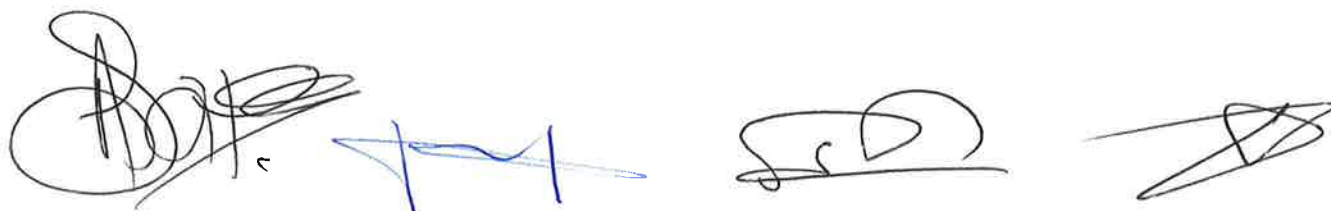
Voir le contenu des colonnes situées à droite du tableau comparatif des dépenses.

Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels se définissent comme suit :

Entité "APPARTEMENTS"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses "ordinaires"	250.947	12	20.912	10.060	2,0788
Emprunts bancaires	43.484	12	3.624	10.060	0,3602
Dotation fonds de réserve	25.041	12	2.087	10.060	0,2074
TOTAL 2015/2016	319.472				2,6464
Entité "BUREAUX"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	75.844	12	6.320	10.000	0,6320
Emprunts bancaires	18.507	12	1.542	10.000	0,1542
Dotation fonds de réserve	5.270	12	439	10.000	0,0439
TOTAL 2015/2016	99.621				0,8302
Entité "COMMERCE"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	162.823	12	13.569	10.000	1,3569
Emprunts bancaires	17.213	12	1.434	10.000	0,1434
Dotation fonds de réserve	15.697	12	1.308	10.000	0,1308
TOTAL 2015/2016	195.733				1,6311
Entité "PARKING"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	42.701	12	3.558	10.000	0,3558
Emprunts bancaires	1.126	12	94	10.000	0,0094
Dotation fonds de réserve	3.993	12	333	10.000	0,0333
TOTAL 2015/2016	47.820				0,3985

Il s'agit bien entendu d'une estimation qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la copropriété.

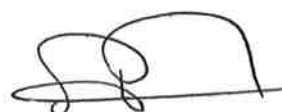


Noms des propriétaires qui ont voté "contre" (C) ou qui se sont "abstenus" (A)

Propriétaire	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5	6.1.6	6.1.7	6.1.8	6.1.10	6.1.11	6.1.12	6.1.13	6.1.14	6.1.15	6.1.16	6.2	6.3	6.4	6.4.1	6.4.2	8.1.5	8.1.6	8.2
ABDALLAH Bassam																							
AECK José																							
ARTITUDE Sprl- DE BECKER Christian									C														C
BELMAR s.a.	A	A	A	A	A	A	A		A	A	A	A	A	A	A	C	C	C	C	C	C	C	
BOURDEAU -VAN CAUBERGH									C												A		
BRULLEZ-DUBOIS	C		C		C	C	C					C	C	C	C							C	
CAMPION					C									C							A		
CRESLI & IMMOBILIERE RIVOLI s.a.																C	C	C	C	C			C
DARIMMO																							
DARINVEST																							
de la BASTIE c/o LAMY BELGIUM																							
de L'OGOOUE s.a.																							
DE MEY-LAURENT Nicole																				C			
DERHY Francis																						A	
DERHY-WEINTRAUB																						A	
DESENFANS Marc																							
DUBOIS-BRULLEZ			C		C	C	C					C	C	C	C							C	
FRANCE SUD BELGIUM sprl		C			C									C									C
GIOVANNINI Mirko																							
GIOVANNINI-DELANOIS																							
GROUP.S.C.ADM LOC ET REGION. asbl																					A		
GUILLAUME Sébastien-BEARELLE Charlotte								C														C	
HAELTERMAN							A		A	A	A			C	A						C	C	
HUFKENS Xavier	A	A			A			A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		A
INGENBLEEK Anne																					A		
KLOTZ Robert -TOURRETTE Stéphanie																							C
LAMBRECHT Pascal									C														C
LIEGEOIS Dominique																					A		
MATHY Jean-Jacques																					A	C	
MULLER Dirk							C																
NURCHI Julie																				C	C		
PARKING CLAUS s.a.																							
PEREZ Rayco																				C			
PHAM VAN-ALEJADO	C		C							C													
PIESSENS Christine																					A		
PSYMMO s.c.r.l.																							
QUADEN-TILMAN Guy																					A		
RADU Guy																					A		
RAMBOUX Léopold c/o DELVAUX																					A		
ROSSI Francesco														C									C
SAFARIKAS Aristides																							
SHIFT-ZONE s.c.r.l.																							A
SIMON Cathy																							
STRICKLESSE																					A		
STROINOVSKY Alexandre																					A		
SUAREZ-MATHEY (Les Chartreuses)																							
TIPRUS Joseph																A	A				C		
TSELENTIS Troas																							
VERCAMER Chantal																					A	A	
WATTECAMPS-CALCUS																					A		
WEINTRAUB Joëlle																						A	
ZIVENKO Nadezda																							

Propriétaire	8.3	8.4	8.5	8.6	8.10	8.12	8.14	8.15	8.16	8.17	8.18	8.19	8.20	8.21	8.22	8.23	8.25	8.26	8.28
ABDALLAH Bassam										C									
AECK José										C				C	C	C			
ARTITUDE Sprl- DE BECKER Christian										C				C	C	C			
BELMAR s.a.		C		C	C		C	A		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
BOURDEAU -VAN CAUBERGH										C				C	C	C			
BRULLEZ-DUBOIS	C		C		C		C	C		C	C	C	C	C	C	C		C	
CAMPION										C				C	C	C			
CRESLI & IMMOBILIERE RIVOLI s.a.					C	C	C		C	C	C			C	C	C	C	C	
DARIMMO										C									
DARINVEST										C									
de la BASTIE c/o LAMY BELGIUM														C	C	C			
de L'OGOOUE s.a.										A									
DE MEY-LAURENT Nicole					A					C				C	C	C			
DERHY Francis										C									
DERHY-WEINTRAUB										C									
DESENFANS Marc														C	C	C			
DUBOIS-BRULLEZ	C		C		C		C	C		C		C	C	C	C	C	C	C	C
FRANCE SUD BELGIUM sprl					A					C				C	C	C			
GIOVANNINI Mirko										C					C	C			
GIOVANNINI-DELANOIS										C					C	C			
GROUP.S.C.ADM LOC ET REGION. asbl										C				C	C	C			
GUILLAUME Sébastien-BEARELLE Charlotte								C		C	A			C	C	C			
HAELTERMAN										C				A	C	C	A	A	
HUFKENS Xavier					C					C	A						A	A	
INGENBLEEK Anne										A				A	C	C			
KLOTZ Robert -TOURRETTE Stéphanie					A					C				C	C	C			
LAMBRECHT Pascal										C				C	C	C			
LIEGEOIS Dominique										C			C	C		C			
MATHY Jean-Jacques										C									
MULLER Dirk										C	A			A	C	C			
NURCHI Julie					A					C									
PARKING CLAUS s.a.										C				C	C	C			
PEREZ Rayco					A					C				C	C	C			
PHAM VAN-ALEJADO					C												C	C	
PIESSENS Christine						A				C				C	C	C			
PSYMMO s.c.r.l.										A									
QUADEN-TILMAN Guy										C									
RADU Guy										C									
RAMBOUX Léopold c/o DELVAUX										A									
ROSSI Francesco										C				C	C	C			
SAFARIKAS Aristides														C	C	C			
SHIFT-ZONE s.c.r.l.					C					C				A	C	C			
SIMON Cathy										A									
STRICKLESSE										A			A	A	A	A			
STROINOVSKY Alexandre										C	A			C	C	C			
SUAREZ-MATHEY (Les Chartreuses)														C	C	C			
TIPRUS Joseph					A					C	A								
TSELENTIS Troas										A									
VERCAMER Chantal							A	A		C				A	C	C			
WATTECAMPS-CALCUS										A					C	C			
WEINTRAUB Joëlle										C									
ZIVENKO Nadezda														C	C	C			

Propriétaire	8.29	8.30	8.31	8.32	8.33	10.1	10.3	11.1	12.2.1	12.2.2	12.3	12.5.1
ABDALLAH Bassam												
AECK José	C		A									
ARTITUDE Sprl- DE BECKER Christian												
BELMAR s.a.				C				A	A		C	C
BOURDEAU -VAN CAUBERGH			C									
BRULLEZ-DUBOIS	C	C	C	C					A	A	A	A
CAMPION		C										
CRESLI & IMMOBILIERE RIVOLI s.a.										C	C	C
DARIMMO												
DARINVEST												
de la BASTIE c/o LAMY BELGIUM												
de L'OGOOUE s.a.												
DE MEY-LAURENT Nicole		C	C						C			
DERHY Francis												
DERHY-WEINTRAUB												
DESENFANS Marc												
DUBOIS-BRULLEZ	C	C	C	C					A	A	A	A
FRANCE SUD BELGIUM sprl												
GIOVANNINI Mirko												
GIOVANNINI-DELANOIS												
GROUP.S.C.ADM LOC ET REGION. asbl												
GUILLAUME Sébastien-BEARELLE Charlotte												
HAELTERMAN		A								A	A	A
HUFKENS Xavier					A	A						
INGENBLEEK Anne		A	C					A				
KLOTZ Robert -TOURRETTE Stéphanie												
LAMBRECHT Pascal												
LIEGEOIS Dominique												
MATHY Jean-Jacques		C										
MULLER Dirk		C	C	A					A	A		
NURCHI Julie	C	C	C						C			
PARKING CLAUS s.a.												
PEREZ Rayco		C	C						C			
PHAM VAN-ALEJADO	C	C		C	C			C				
PIESSENS Christine												A
PSYMMO s.c.r.l.												
QUADEN-TILMAN Guy												
RADU Guy				A								
RAMBOUX Léopold c/o DELVAUX				A								
ROSSI Francesco												
SAFARIKAS Aristides												
SHIFT-ZONE s.c.r.l.												
SIMON Cathy												
STRICKLESSE												
STROINOVSKY Alexandre		A										
SUAREZ-MATHEY (Les Chartreuses)												
TIPRUS Joseph							A					
TSELENTIS Troas												
VERCAMER Chantal	C	A	A									
WATTECAMPS-CALCUS			A									
WEINTRAUB Joëlle												
ZIVENKO Nadezda												


L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22.07 heures

Etabli le 23/11/2015



Luc VANDENPLAS
Gestionnaire
Lamy Belgium sa



Dominique LIEGEOIS
Secrétaire



Aristide SAFARIKAS
Président de séance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra au cours de la seconde quinzaine du mois d'octobre 2016.
Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.
Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance



Tselunh

