

Association des copropriétaires
de la résidence
RIVOLI
49, rue Emile Claus bte 7
1050 - BRUXELLES
N° BCE : 850 805 311



C/O Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE Deuxième séance
TENUE LE 22 novembre 2017 A 19h00 HEURES en la salle de la société Belge de Psychanalyse – 49, RUE
EMILE CLAUS À 1050 BRUXELLES**

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

34	copropriétaires présents sur 176, totalisant	21.653 /	100.270 quotités	(soit 22%)
47	copropriétaire(s) représenté(s) sur 176, totalisant	35.148 /	100.270 quotités	(soit 35%)
81	copropriétaires présents et représentés sur 176, totalisant	56.801 /	100.270 quotités	(soit 57%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 9 octobre 2017 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 25 octobre 2017. 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 6 novembre 2017 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

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 sont pas nécessairement repris au présent 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. Rapport d'activité du conseil de copropriété

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) AU PRESENT PROCES-VERBAL

4. Rapport du commissaire aux comptes

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.

2. Désignation du secrétaire

ACCEPTÉ

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

La séance est ouverte à 19.40 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 Marc Milcamps, administrateur délégué, 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%	50.193	2.418	0	95,40%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	54.783	856	0	98,46%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	50.193	2.418	0	95,40%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	49.689	2.922	0	94,45%	accepté
6.1.1	Mandat CC commerces : Mme Helbig	50%	3.335	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC commerces : Mr Lambrecht	50%	3.335	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC commerces : Mr Rossi - Présid.	50%	3.162	173	0	94,81%	accepté
6.1.4	Mandat CC commerces : Mme Mathieu	50%	2.565	0	0	100,00%	accepté
6.1.8	Mandat CC bureaux : Mme Collin - Présid.	50%	10.000	0	0	100,00%	accepté
6.1.9	Mandat CC bureaux : Mme Nicaise	50%	9.188	0	812	100,00%	accepté
6.1.12	Mandat CC appart.: Mr Abdallah	50%	1.739	2.461	226	41,40%	refusé
6.1.13	Mandat CC appart.: Mr Bessems	50%	4.106	581	255	87,60%	accepté
6.1.14	Mandat CC appart.: Mme Derhy	50%	4.454	232	54	95,05%	accepté
6.1.15	Mandat CC appart.: Mr Leprini	50%	3.665	237	584	93,93%	accepté
6.1.16	Mandat CC appart.: Mr Liégeois	50%	4.343	344	293	92,66%	accepté
6.1.17	Mandat CC appart.: Mr Mathy	50%	3.349	696	412	82,79%	accepté
6.1.18	Mandat CC appart.: Mr Radu	50%	3.356	778	263	81,18%	accepté
6.1.19	Mandat CC appart.: Mr Safarikas - Présid	50%	5.068	120	54	97,69%	accepté
6.1.20	Mandat CC appart.: Mme Tselentis	50%	Sans objet				
6.1.21	Mandat CC appart.: Mr Guillaume	50%	1.635	2.311	114	41,43%	refusé
6.1.22	Mandat CC pkg : Mr Abdallah	50%	1.673	6.028	45	21,72%	refusé
6.1.23	Mandat CC pkg : Mr de Meeus - Présid.	50%	7.718	0	0	100,00%	accepté
6.1.24	Mandat CC pkg : Mr Safarikas	50%	7.830	0	0	100,00%	accepté
6.1.25	Mandat CC pkg : Mr Guillaume	50%	1.402	6.078	0	18,74%	refusé
6.1.26	Mandat CC pkg : Mme Nicaise	50%	1.860	5.590	0	24,97%	refusé
6.1.27	Mandat CC pkg : Mr Radu	50%	7.407	0	0	100,00%	accepté
6.2	Désignation commissaire aux comptes	50%	Sans objet				
6.3	Mandat CC choix commissaire profession.	75%	48.686	1.006	0	97,98%	accepté
6.4	Mandat CC choix expert cahier charges	75%	49.875	2.544	0	95,15%	accepté
6.5	Mandat du syndic	50%	46.138	4.639	0	90,86%	accepté
6.5.1	Mandat syndic gestion contrat récurrent	50%	47.915	1.510	1.456	96,94%	accepté
6.5.2	Mandat syndic fournisseur énergie	50%	45.448	1.510	1.456	96,78%	accepté
6.5.3	Mise en ligne site extranet	50%	Sans objet				
8.1	Principe casse vitesse-sens giratoire	75%	7.134	363	271	95,16%	accepté
8.2	Respect taille emplacement pkg	75%	7.536	187	90	97,58%	accepté
8.3	Principe interdiction utilis. Cheminées	75%	4.435	172	174	96,27%	accepté
8.4	Maintien système actuel conciergerie	50%	46.404	1.144	720	97,59%	accepté
8.5	Renouvellement envel. budgét. 15.000 €	75%	51.767	1.307	150	97,54%	accepté
9.1.1	Mandat avocat adapt. mission de Patoul	50%	Sans objet				
9.2	Mandat CC modif. mission de Patoul	75%	Sans objet				
10.1	Recouvrement forcé arriérés de charge	75%	50.529	0	1.565	100,00%	accepté
10.2	Clarification imput. franchise sinistre	75%	51.208	0	1.006	100,00%	accepté
13.2	Fermeture portes commerces à 22 hrs	75%	0	3.866	120	0,00%	refusé
13.3	Fermeture portes galerie/écl. nuit 19 h	75%	3.520	346	120	91,05%	accepté
13.4	Suppression site internet galerie	50%	3.640	173	173	95,46%	accepté
13.5	Accord préalable AG commerce horeca gal.	80%	49.827	1.940	1.006	96,25%	accepté
13.6	Création accès galerie par entrée N°49	75%	9.275	20.888	4.054	30,75%	refusé
13.7	Partage bur./com. frais ascenseurs N°49	80%	9.836	15.952	7.626	38,14%	refusé
13.8	Annulation suppression socle ventilation	80%	18.430	16.430	8.121	52,87%	refusé

13.9	SANS OBJET : DOUBLE EMPLOI 13.4	50%	Sans objet				
13.10	Raffraîch. peint. sas/esc-1 vers galerie	75%	33.903	2.512	11.061	93,10%	accepté
13.11	Mandat CC comm. choix nv porte N°49	75%	12.041	14.266	4.661	45,77%	refusé
13.12	Prise en charge commune frais chauffage	50%	45.624	1.849	1.397	96,11%	accepté
13.13	Remplacement totem par totem digital	50%	50.096	1.306	1.893	97,46%	accepté
13.14	Rempl.ou rénov. grilles aération parking	75%	40.434	451	1.306	98,90%	accepté
13.15	Suppression sprinklage si autorisé	75%	49.688	601	1.947	98,80%	accepté
13.16	Répart. frais & recettes valor. communs	80%	52.991	1.006	600	98,14%	accepté
13.17	Test réfection d'un couloir résidentiel	75%	3.611	1.167	292	75,58%	accepté
13.18	Rempl. tapis coul. bur. par carrelage	75%	9.188	812	0	91,88%	accepté
13.19	Chgmt affect. mezz. comm. en bureau	80%	Sans objet				
13.20	Chgmt affect. autres mezz. en bureau	80%	28.083	3.086	17.176	90,10%	accepté
13.21	Accord affichage vente - location	50%	35.538	2.410	10.866	93,65%	accepté
13.22	Principe install. syst. Cogénération	75%	46.643	1.757	1.785	96,37%	accepté
13.23	Rempl. progressif tapis par autre revêtem.	50%	726	3.444	608	17,41%	refusé
13.24	Placement de caméras	75%	4.289	40.212	7.187	9,64%	refusé
13.25	Rempl. néons pkg par LED via fds réserve	75%	Sans objet				
13.26	Demande non résidence serv conc.immeub	75%	7.539	45.902	543	14,11%	refusé
13.27	Chgmt. affect. local .comm. en bureau	80%	150	35.306	11.709	0,42%	refusé
13.28	Accord hébergement touristique	80%	5.137	38.720	8.526	11,71%	refusé
13.29	Financ. trav. parlophonie par fds réserv	50%	4.808	30	0	99,38%	accepté
14.4	Créance irrécouvrable via fds réserve	50%	44.730	856	7.787	98,12%	accepté
14.5	Mode financement décisions AG	50%	51.808	1.151	804	97,83%	accepté
14.6.1	Approbation Budget	50%	51.132	856	804	98,35%	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

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

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

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

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

3.6. Situation des fonds de réserve

Pour connaître le détail de tous ces points, il y a lieu de se référer à l'ordre du jour commenté.

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2016 au 30/06/2017)

4.1. Rapport du commissaire aux comptes

Le rapport sur la vérification des comptes opérée par Madame Françoise Juvel, est annexé au présent procès-verbal pour ne faire partie intégrante.

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

ACCEPTE

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice**5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****ACCEPTÉ****5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****ACCEPTÉ****5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****ACCEPTÉ****6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

Rappel des règles contenues dans les statuts de l'immeuble	Parcage	Commercial	Bureaux	Résidentiel
Nombre maximum de membre par entité	7	7	7	7
Dont :				
Président	1	1	1	1
Organe élection Président	AG	AG	AG	AG
Assesseurs	6	6	6	6
Délégation au conseil général	1	2	1	3

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

Commerces :

6.1.1 Madame Elke Helbig

ACCEPTÉ

6.1.2 Monsieur Pascal Lambrecht

ACCEPTÉ

6.1.3 Monsieur Francesco Rossi – Candidat à la présidence

ACCEPTÉ

6.1.4 Madame Mathieu

ACCEPTÉBureaux :

6.1.8 Madame Brigitte Collin – Candidate à la présidence

ACCEPTÉ

6.1.9 Madame Nathalie Nicaise – Société Binôme

ACCEPTÉRésidentiel :

6.1.12 Monsieur Bassam Abdallah

REFUSE

6.1.13 Monsieur Hubert Bessems

ACCEPTÉ

6.1.14 Madame Joëlle Derhy

ACCEPTÉ

6.1.15 Monsieur Jean Leprini

ACCEPTÉ

6.1.16 Monsieur Dominique Liégeois

ACCEPTÉ

6.1.17 Monsieur Jean-Jacques Mathy

ACCEPTÉ

6.1.18 Monsieur Guy Radu

ACCEPTÉ

6.1.19 Monsieur Aristides Safarikas – Candidat à la présidence

ACCEPTÉ

6.1.20 Madame Troas Tselentis

SANS OBJET

Madame Tselentis a retiré sa candidature en séance

6.1.21 Monsieur Guillaume

REFUSEParking :

6.1.22 Monsieur Bassam Abdallah

REFUSE

6.1.23 Monsieur Pierre de Meeus – Candidat à la présidence

ACCEPTÉ

6.1.24 Monsieur Aristides Safarikas

ACCEPTÉ

6.1.25 Monsieur Guillaume

REFUSE

6.1.26 Madame Nicaise – Société Binôme

REFUSE

6.1.27 Monsieur Radu

ACCEPTÉ**6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue****SANS OBJET**

6.3. Si pas de candidat au point précédent, 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

6.4. 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 novembre 2011 a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 30.000 €.

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

ACCEPTÉ

Résolution soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic jusqu'à 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

ACCEPTÉ

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 en concertation avec le conseil de copropriété - Majorité absolue

ACCEPTÉ

6.5.3. Mise en ligne d'un site extranet propre à la copropriété – Majorité absolue

SANS OBJET

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

Tarification	Mise en ligne du site	Abonnement annuel
Contrat standard	255.07 €	255.07 €
Contrat confort	255.07 €	Compris

Le syndic déclare ce point sans objet car il offrira la mise en ligne du site à la copropriété Rivoli.

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

7.1. Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante

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

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

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis : celui-ci est toujours en cours et doit impérativement évoluer.

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

8.1. Principe de placement de casse-vitesse et d'un sens giratoire dans le parking – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

La circulation dans le parking engendre des risques par le fait que certaines personnes l'empruntent à contre sens ou roulent à une vitesse excessive. Il est proposé aux copropriétaires de marquer au sol le sens de circulation et de placer des casses vitesses adaptés afin de limiter la vitesse aux endroits les plus sensibles (par exemple aux croisements, à l'endroit des poubelles).

8.2. Principe de la règle du placement des 4 pneus à l'intérieur de l'emplacement de parking – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

Les emplacements de parkings sont délimités au sol au moyen de lignes peintes. La taille des emplacements correspond donc à la place disponible pour y garer un véhicule ; taille dont il a été tenu dans l'attribution des quotités qui déterminent la participation financière dans les charges. Il n'est dès lors pas normal de stationner un « grand » véhicule sur un « petit » parking ; ce qui n'est pas équitable au niveau de la participation dans les charges et qui, de surcroît engendre une gêne à la circulation. Par conséquent il est proposé aux copropriétaires d'ajouter au règlement d'ordre intérieur des parkings que tout véhicule stationné doit avoir ses 4 roues à l'intérieur de la surface tracée au sol.

8.3. Principe d'interdiction de l'utilisation des cheminées – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

Certains appartements situés des deux côtés extrêmes de l'immeuble (les appartements du type A et T), sont équipés de feux ouverts qui sont raccordés à des conduits communs de cheminées. En cas d'utilisation d'un feu ouvert (avec insert ou pas), cette configuration génère un risque de refoulement vers les autres appartements en fonction des conditions climatiques (vent – humidité). En outre, des odeurs de brûlé sont propagées par le système de ventilation de l'immeuble, et des alertes incendie ont été déclarées, engendrant des interventions de pompiers dans le bâtiment. Il est donc proposé d'interdire totalement l'utilisation des feux ouverts. L'avis officiel des pompiers est toujours en attente.

8.4. Maintien du système actuel de conciergerie – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Conformément à la décision prise lors de l'AGO du 25/11/2014, les copropriétaires sont invités à se prononcer sur le maintien du système actuel de conciergerie.

8.5. 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

9. Action(s) en justice intentée(s) ou à intentar par ou contre l'association des copropriétaires (article 577-9 § 1er) – Ratification

9.1.1. Mandat à l'avocat de la copropriété d'adapter la mission de l'expert judiciaire Monsieur de Patoul afin de lui permettre, notamment, de recalculer les quotes-parts dans les parties communes de tous les lots du complexe immobilier « Le Rivoli » – Majorité absolue

SANS OBJET

Par jugement du 03/01/2012, l'expert de Patoul a été désigné comme expert judiciaire par la justice de paix du canton d'Ixelles, avec mission de :

« Après avoir rencontré les parties et s'être entouré de tous renseignements utiles :

- de tenter de concilier les parties
- de prendre connaissance des dossiers des parties, et plus précisément des statuts du complexe immobilier « Le Rivoli » et des plans disponibles de l'immeuble
- de se rendre sur place, rue Emile Claus 47 à Ixelles, afin de pouvoir visiter le complexe immobilier « Le Rivoli »
- sur base de l'examen des statuts, des plans disponibles, des constatations qu'il aura accomplies personnellement sur les lieux et des observations des parties, le géomètre-immobilier procédera à l'établissement des plans « as built » afin de permettre à l'association des copropriétaires de disposer de plans qui soient en conformité exacte avec la situation actuelle du complexe immobilier
- si nécessaire, sur base d'un avis dûment motivé, recalculer les quotités propres à chaque partie privative en fonction des éventuelles modifications apportées à ces parties privatives par rapport à ce qui figure dans l'acte de base, et/ou procéder également aux modifications utiles à la répartition des charges en fonction des modifications constatées par rapport à l'acte de base
- répondre à tout fait directoire des parties »

La société Parking Claus, devenue entretemps Parking Cathédrale estime, par l'entremise de son avocat, que cette mission n'est pas claire et ne permet pas à l'expert judiciaire de poursuivre sa mission de manière officielle en ce qui concerne le (re)calcul des quotités, lot par lot. De la sorte, la société Parking Cathédrale exige que l'expert progresse en deux temps : de manière officielle pour les parkings, et de manière confidentielle pour le reste.

9.2. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir accepter la proposition de modification de la mission exprimée ci-dessus – Majorité de 3/4

SANS OBJET

Ces deux points sont retirés de l'ordre du jour eu égard à l'exécution imminente de la décision de l'assemblée générale concernant le protocole d'accord signé en son temps entre la copropriété et Parking Claus, devenu entretemps Parking Cathédrale.

10. Administration et comptabilité : mises au point

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

ACCEPTE

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	15.30 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	30.61 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	51.01 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	168.39 €

10.2. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamé ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

11. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

11.1. 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

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

11.2. 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 ce point, il y a lieu de se référer à l'ordre du jour commenté.

11.3. Il est rappelé qu'il faut laisser les balcons libres d'accès pour l'accès des pompiers

11.4. Il est rappelé que l'utilisation d'un lift se calcule en prenant la hauteur du lift + 3 étages par rapport à l'étage concerné par le déménagement

12. Information, obligation ou recommandation sur le règlement d'ordre intérieur

Le syndic rappelle brièvement le règlement d'ordre intérieur et les mesures de sécurité. Il insiste sur les points suivants :

- Les propriétaires sont en principe tenus d'informer le syndic de l'identité des occupants de leur(s) bien(s) par ordre de Police ;
- Il est strictement interdit de donner de la nourriture aux pigeons ;
- Les escaliers de secours ne sont pas des lieux de repos ou de rencontre. Il est donc interdit d'en obstruer le passage, d'y fumer, boire, manger, dormir ou écouter de la musique ;
- Les voitures à l'abandon sont interdites de parcage sur les emplacements. Elles seront enlevées aux frais du ou des propriétaires ;
- La séparation des balcons du résidentiel est faite avec des cloisons mobiles, pouvant s'ouvrir aisément pour permettre le passage des personnes en cas d'incendie vers les escaliers de secours. Il est par conséquent strictement interdit de bloquer ces mécanismes mobiles ainsi que d'entreposer des objets lourds et encombrants qui obstruent le libre passage.

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

Point demandé par Monsieur Rossi

13.1. Acceptation de la mise à jour du règlement d'ordre intérieur de l'entité commerce – Majorité de 3/4

Le règlement d'ordre intérieur de l'entité « commerces » est mis à jour lors de chaque AG annuelle, dans le but de le garder efficace et capable de répondre aux nouvelles réalités économiques, technologiques et sociales. Suite au vote de l'AG, le Syndic envoie par mail une version mise à jour du ROI aux copropriétaires de l'entité commerces.

Point demandé par Monsieur Abdallah

13.2. Principe de fermeture des portes des commerces à 22 heures – Majorité de 3/4

REFUSE

Point demandé par Monsieur Rossi

13.3. Principe de fermeture des portes d'accès à la galerie commerciale et de l'éclairage de nuit à 19 heures – Majorité de 3/4

ACCÉPTE

Point demandé par Monsieur Rossi**13.4. Principe de suppression du site internet de la galerie – Majorité Absolue**

ACCEPTÉ

Demande de suppression de l'article 29. Le site www.galerierivoli.com n'est plus utilisé et il n'y a plus de demandes de mises à jour de la part des commerces.

Point demandé par Monsieur Safarikas**13.5. Principe d'accord préalable d'une activité Horeca dans la galerie via l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire – Majorité de 4/5**

ACCEPTÉ

Les statuts de l'immeuble prévoient à l'article II/6 de la page 30 « ... une exclusivité d'exploitation de « débits de boissons soumis à une taxe d'ouverture » a été accordée au magasin numéro quarante-deux (42). Toutefois, les magasins numéros un-deux-sept-treize (1-2-7-13); trois-huit (3-8), quatorze (14), quinze (15), seize (16), dix-sept (17), dix-huit (18), dix-neuf (19), vingt (20), vingt et un (21), vingt-deux (22), vingt-cinq (25), vingt-six (26), vingt-huit (28) et trente (30) ne sont pas concernés par cette servitude. »

Les statuts de l'immeuble prévoient en outre à l'article III/71 « ... Il ne pourra être exercé dans l'entité commerciale que des commerces non susceptibles de gêner les autres copropriétaires ou occupants par le bruit, l'odeur ou autres causes. »

Afin de rester conforme avec le texte et l'esprit des statuts de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur des commerces, il est proposé aux copropriétaires de soumettre toute exploitation d'un commerce en activité Horeca à l'autorisation préalable de l'AG de l'immeuble, ou à défaut au conseil de copropriété de l'immeuble à qui l'AG aura délégué cette responsabilité.

Résolution soumise au vote au terme du débat intervenu en séance : mandant au conseil de copropriété de pouvoir se substituer à l'assemblée générale pour pouvoir répondre à une demande d'installation d'un commerce horeca.

13.6. Principe de réorganisation des accès de la galerie en créant un accès par l'entrée du numéro 49 – Majorité de 3/4

REFUSE

Ce point concerne les bureaux et les commerces.

Il est proposé aux copropriétaires de créer un accès à la galerie par l'entrée N°49 (bureaux) de l'immeuble par le percement du mur du fond (miroirs) et l'installation d'une porte qui s'ouvrira selon des modalités à définir par le conseil de copropriété après étude circonstanciée sur la circulation et la sécurité dans l'immeuble.

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 le commerce N°21 (qui appartient actuellement également à Monsieur Rossi) et qui a été « privatisée de longue date ». Par cet échange la copropriété renonce définitivement à l'espace occupé par cet escalier et le petit couloir.

Les quotités attribuées à la vitrine démantelée seront logiquement supprimées et des quotités seront attribuées à l'espace du couloir incorporé dans le commerce N°21.

L'entité des commerces prendra à sa charge le percement de l'ouverture et l'installation de la porte entre la galerie et le hall des ascenseurs du N°49 (environ 7.500 €). Les frais de notaire de l'échange seront partagés en parts égales entre Mr. Rossi et l'entité des commerces.

Une copropriétaire des commerces insiste pour que la décision prise l'année dernière concernant le remplacement de la porte automatique par une porte manuelle soit exécutée dans les meilleurs délais.

13.7. Principe du partage des frais d'ascenseurs – Majorité de 4/5

REFUSE

L'entité « commerces » pourra procéder au démantèlement du monte-charge (voir point 8.1.5 de l'AGO de 2015) et les espaces ainsi libérés sur 6 niveaux (du -3 au +2) pourront être ainsi valorisés (voir point 8.5 de l'AGO de 2016).

La communication par ascenseur entre l'entité « Commerces » et le parking public au niveau -1 se fera par l'ascenseur de gauche de l'entrée N°49. Des coûts très importants de mise en conformité du monte-charge (environ 30.000 €) seront ainsi évités tout comme les coûts annuels d'entretien de ce même monte-charge (environs 3.000 €/an).

L'entité « commerces » prendra à sa charge les coûts de l'ascenseur de gauche de l'entrée Emile Claus N°49 (actuellement environ 1.500 €/an).

13.8. Annulation de la décision de suppression du socle de ventilation – Majorité 4/5

REFUSE

Cette décision avait été prise lors de l'AGO du 23 novembre 2015.

13.9. Annulation de la création du site internet de la galerie – Majorité Absolue

SANS OBJET

Point sans objet car faisant double emploi avec le point 13.4 ci-avant.

13.10. Rafrachissement de l'extérieur du sas de l'escalier au -1 vers la galerie commerciale – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

Les sas se trouvent en pitoyable état et offre à la clientèle du parking et de la galerie commerciale une image misérable de l'immeuble. Il est proposé de repeindre les murs du sas, de prévoir une signalisation et de démonter l'éclairage ancien en le remplaçant par un simple tube néon provisoire en attendant la rénovation de l'éclairage des parkings. Montant maximum à prévoir 1.000 € à partager entre les entités « commerces » et « parkings ».

13.11. Mandat au conseil de copropriété de la galerie de pouvoir choisir le fournisseur de la porte « Galerie vers N°49 » en accord avec les bureaux – Majorité de 3/4

REFUSE

13.12. Prise en charge par la copropriété des frais généraux lors des travaux collectifs chauffage – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Il est proposé aux copropriétaires de planifier, dans la mesure du possible, de façon groupée les travaux privatifs de chauffage, puisque ceux-ci nécessitent la vidange partielle ou totale de l'installation. Cette vidange devrait être programmée pendant environ une semaine au mois de juin de chaque année (sauf impératif climatique), et le coût réparti en charges communes ; ce qui permettrait aux copropriétaires prévoyants de réaliser des travaux sur leurs installations privatives. Ceci s'appliquerait déjà aux travaux réalisés en juin 2017. En effet les copropriétaires prévoyants génèrent beaucoup moins de travail et de frais généraux à la copropriété par leur comportement, il serait donc normal d'agir de la sorte. Pour information : le prix pour le remplacement d'une vanne dans une seule colonne au niveau de la vidange et de la purge avoisine les 250 à 300 € (+70 € pour la vanne).

13.13. Remplacement du totem actuel par un nouveau totem digital – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Suite aux négociations avec la société Clearchannel, il est proposé de placer un nouveau totem digital à la place de l'ancien. Ses avantages sont nombreux :

- Dimensions réduites : on passe de 8 m² à 6 m².
- Augmentation du loyer versé à la copropriété : 7.500 €, indexé annuellement, au lieu de 6.000 €.
- Diffusion gratuite d'un spot promouvant l'entité « commerces » et l'immeuble tout entier : durée de 10 secondes, 200 fois par jour.
- L'écran s'éteindra en fin de soirée.

13.14. Remplacement et/ou rénovation des grilles d'aération à gauche et à droite de l'entrée du parking, côté rue saint-Georges – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

Ces grilles sont en pitoyable état. Il est demandé que l'entité parking prenne à sa charge la dite rénovation.

Points demandés par Monsieur Safarikas :

13.15. Principe de la suppression du système de sprinklage – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

Il est demandé aux copropriétaires de l'entité « commerces » de voter pour la suppression de l'installation de sprinklage sous réserve bien entendu de la réception préalable de l'accord des autorités compétentes, des pompiers et des compagnies d'assurances. L'affectation des mezzanines commerciales en bureaux diminuent les surfaces à risque de sorte que le système ne serait pas nécessaire.

A défaut de la possibilité de supprimer le système entier, l'alimentation en eau de ville devrait être envisagée comme une alternative au maintien du réservoir volumineux actuel.

La place libérée par la suppression du sprinklage sera valorisée selon le point 8.5 de la AGO de 2016.

13.16. Distribution des recettes et partage des frais entre entités – Majorité de 4/5

ACCEPTÉ

La valorisation de certaines parties communes de l'immeuble a été décidée selon le point 8.5 de la AGO de 2016. Il restait à déterminer la distribution des recettes ainsi que le partage des frais entre les entités.

Il est proposé aux copropriétaires de :

1. Partager entre entités, selon le poids respectifs, tous les frais nécessaires pour arriver à valoriser ces parties communes
2. Ensuite, de distribuer entre les entités, selon leur quote-part respective dans les parties communes, les bénéfices des dites valorisations, une fois que les ventes seront réalisées.

13.17. Principe d'effectuer un test de réfection d'un couloir du résidentiel – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

11 ans après leur réfection, les couloirs du résidentiel sont en piteux état. Les moquettes ne sont pas adaptées à l'usage intensif et sont à plusieurs endroits usées (malgré des remplacements occasionnels par ci-par-là) et tachées. Les portes de couleur brune présentent un aspect « triste », les plafonds ne sont pas beaux et l'éclairage blafard et pas performant ainsi qu'énergivore étant allumé 24 heures sur 24.

Il est proposé aux copropriétaires de faire un test sur un couloir à choisir :

- en remplaçant les moquettes par des carrelages(*) ou, suivant vote à intervenir au point 13.23, par un matériau alternatif qui tient compte toutefois de la problématique acoustique évoquée ci-après
- en renovant le plafond par un modèle à absorption acoustique afin de le rendre plus beau et de limiter l'impact du remplacement de la moquette par du carrelage
- l'éclairage sera également renové par du LED, en partie allumée en permanence et en partie allumé sur détection de mouvements pour augmenter le rendement et diminuer la consommation
- le couloir sera repeint tout comme les portes des appartements du côté extérieur en couleur plus clair. Les portes communes seront également repeintes.

Si le test s'avère concluant et au goût des copropriétaires, la rénovation des tous les couloirs du 47 et du 61 sera inscrit à l'ordre du jour de l'AG de l'année prochaine.

Depuis la convocation de la présente AG, un avis a été obtenu auprès d'un bureau d'étude spécialisé en acoustique pour savoir si la mise en œuvre d'un autre revêtement que le tapis ne générerait pas un accroissement de bruit à l'usage. A cet égard, la solution carrelage est à proscrire (*).

Monsieur Bassam Abdallah présente à l'assemblée une solution alternative visant à mettre en œuvre un revêtement vinylique imitation « plancher ».

Suite au tirage au sort effectué en séance, c'est le couloir du 4^{ème} étage du N° 61 qui a été retenue.

13.18. Principe de remplacement des tapis dans les couloirs « bureaux » par des carrelages – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

Certains sols des couloirs des bureaux avec un passage fréquent sont couverts de tapis. Il est proposé de le remplacer par des carrelages, plus faciles à nettoyer et plus résistants au passage intensif.

Le conseil de copropriété des bureaux reçoit mandat pour pouvoir décider du choix du matériau à mettre en œuvre.

13.19. Principe pour le changement d'affectation des mezzanines commerciales en bureaux côté rue Saint-Georges – Majorité de 4/5

SANS OBJET

Les copropriétaires sont invités à donner leur accord sur l'affectation des mezzanines commerciales du côté St. Georges (sur la dalle de béton) en bureaux, conversions par ailleurs déjà opérées par le passé (sauf le haut du commerce N°42).

Ceci ne dispense pas les propriétaires de ces espaces d'obtenir, si besoin, les autorisations administratives nécessaires ainsi que l'accord des pompiers en relation avec les nouvelles affectations.

Au terme du débat intervenu en séance, l'assemblée générale décide, sans aucune opposition, de postposer le vote sur ce point à la finalisation du dossier « de Patoul », dont la mission judiciaire est reproduite au point 9.1.1. ci-avant.

13.20. Principe pour le changement d'affectation des mezzanines des autres commerces en bureaux – Majorité de 4/5

ACCEPTÉ

Les copropriétaires sont invités à donner leur accord de principe sur la possibilité de changer l'affectation des mezzanines des autres commerces en bureaux.

Cette affectation serait accordée au cas par cas par le Syndic à condition que le rez-de-chaussée soit affecté à un commerce de biens ouvert au public, après avis conforme du conseil de copropriété, sur demande motivée du propriétaire concerné qui doit joindre les plans et les accès proposés.

Ceci ne dispense pas le propriétaire concerné d'obtenir les autorisations administratives nécessaires ainsi que l'accord des pompiers en relation avec les nouvelles affectations.

13.21. Accord concernant l'endroit pour le placement d'affiches pour la vente et/ou la location – Majorité Absolue

ACCEPTÉ

Les statuts de l'immeuble prévoient à la page 68 pour les appartements (idem pour les commerces à la page 54, bureaux page 60, rien n'est prévu pour les parkings) Article 111/151. — Vente et location.

« L'assemblée générale édictera le règlement traitant de la publicité en matière de vente, ou de location des appartements, publicité qui devra être discrète et de bon goût. »

Nous ne disposons pas d'information qu'une AG qui aurait édicté ces règles. Par conséquent il est utile de le faire. En effet, on ne peut pas faire de la publicité exclusivement par internet.

Comme d'usage de longue date, il est proposé de limiter les annonces pour le résidentiel à une taille A6 (le quart d'un format A4), soit 105 x 148 mm (disons 10 x 15 cm), à placer exclusivement sur le côté des boîtes aux lettres visibles depuis la rue. Les boîtes aux lettres ayant été renovées, une vitre sera placée sur le côté pour éviter toute détérioration de la peinture. L'affichage sera confié au concierge. En cas de non-respect de ces dispositions, le service de conciergerie de l'immeuble aura le droit d'enlever les affiches incriminées, sans autre forme de procès. Une information concernant la taille et le type d'affichage sera placée sur le côté des boîtes aux lettres.

Points demandés par Monsieur ABDALLAH :**13.22. Acceptation d'un principe concernant l'installation d'un système de cogénération par un tiers-investisseur – Majorité de 3/4****ACCEPTE**

Un tiers-investisseur est une société qui installe à ses frais le système de cogénération et qui se rémunère avec par les bénéfices tirées de la vente des certificats verts. Le syndic précise qu'après informations prises auprès de la société GO4green, il s'avère que Bruegel ne peut pas accorder de dérogation pour l'instant. L'arrêté parle de l'utilisation de plus de 75% de la chaleur utile à destination de plusieurs clients résidentiels, à justifier sur base de documents probants (tel que du monitoring de consommation ou autre).

A la suite du débat intervenu en séance, Monsieur Abdallah accepte de modifier sa demande en faisant étudier l'installation de cogénération sans recourir nécessaire au financement par un tiers-répartiteur, soit par un financement sur fonds propres de la copropriété (ou, le cas échéant, par un nouveau financement bancaire).

13.23. Principe du remplacement progressif des tapis du couloir des appartements par un revêtement en dur, lames PVC ou tout autre type de revêtement en dur - Majorité absolue**REFUSE**

Principe de remplacement progressif des tapis du couloir des appartements par un revêtement vinyle de type commercialisé par la marque « Allura Flex ».

13.24. Principe de placement de caméras à chaque étage, à la sortie des ascenseurs, aux sorties de secours, au niveau des salles de machine « ascenseurs et chaufferie » ainsi qu'une caméra devant chaque poubelle – Majorité de 3/4**REFUSE****13.25. Principe de pouvoir effectuer le remplacement des néons au niveau des 3 niveaux du parking au travers du fonds de réserve - Majorité de 3/4****SANS OBJET**

Les parkings de l'immeuble sont éclairés par environ 200 néons de 56 watts allumés en permanence, qui consomment environ 122.000 Kwh par an, soit environ 20 à 22.000 Euros/an.

L'exécution du protocole d'accord avec Parking Claus/Parking Cathédrale, qui prévoyait la prise en charge de la rénovation de l'éclairage des parkings par la technologie LED, tarde à se réaliser. Or, un éclairage LED piloté par des détecteurs de présences permettrait de diminuer la consommation à +/- 20.000 Kwh par an, soit 1/6ème de la consommation actuelle, permettant d'économiser ainsi plus de 16.000 Euros/an, soit 30% du budget des parkings. Le coût de l'installation complète ne devrait pas actuellement excéder les 30.000 Euros, ce qui permet d'amortir l'ensemble en moins de deux ans.

Il est proposé aux copropriétaires d'effectuer ces travaux d'éclairage des parkings par le fond de réserve et de demander à Parkings Claus / Parking cathédrale de financer d'autres travaux par la suite une fois le protocole d'accord exécuté.

A la suite de l'information actée aux points 9.1.1 et 9.2, ce point est retiré du vote de l'assemblée générale puisque la société Parking Cathédrale va exécuter les travaux dans le cadre de l'exécution du protocole d'accord signé avec la copropriété.

13.26. Demande de non-résidence dans l'immeuble du service de conciergerie- Majorité de 3/4**REFUSE**

Depuis 2014, le poste concierge, a été remplacé par un service de conciergerie extérieur, qui est en fonction de huit heures à midi. Actuellement c'est une personne de la société de nettoyage qui remplit cette fonction. Un flat, loué par la copropriété, est mis à disposition pour l'exercice de cette fonction : le loyer et les charges de ce flat s'élèvent à +/- 6.500 € / an.

La demande soumise au vote vise à supprimer la location de flat, de manière telle que la personne qui occupe la fonction de concierge ne puisse plus habiter/résider dans l'immeuble.

En cas d'extrême urgence, le service dispatching de Lamy est disponible 24 heures sur 24

Si il y a le feu ,on appelle les pompiers , etc ...

Nous ne pouvons pas assigner cette personne à résidence 24 heures sur 24, comme nous tous , elle a le droit à avoir des loisirs , et se reposer en toute sérénité

Point demandé par Madame Sperling**13.27. Principe de changement d'affectation d'un local commercial (situé en Mezzanine) en bureau – Majorité de 4/5****REFUSE**

Cela concerne les commerces actuels situés 66-67 , rue Emile Claus.

Point de demandé par Monsieur Boulanger (Madame Danielle Lions)

13.28. Accord écrit de l'Assemblée Générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation d'hébergement touristique au sein de l'immeuble." Cet accord peut éventuellement être restreint à nos flats (A2M ou A2P) – Majorité de 4/5

REFUSE

En cas d'accord ce principe serait accepté pour l'ensemble de la partie résidentielle.

Point demandé par Madame Derhy :

13.29. Principe de faire financer les travaux de parlophonie réalisé au N°47 par le fonds de réserve – Majorité Absolue

ACCÉPTE

La rénovation du système de vidéo-parlophone du bâtiment a toujours été financée par le passé au travers des charges de conservation de l'immeuble. Ceci fut le cas aussi bien pour l'installation Emile Claus 47 que pour l'installation Emile Claus 61. Le système de parlophonie du 47 est tombé en panne pendant l'été 2016 (panne de caméra de portier de rue) et la panne est devenue une panne presque totale au printemps 2017, gênant considérablement les occupants. Aucune réparation raisonnable ne pouvait être faite de ce système qui est technologiquement obsolète. Par conséquent le conseil de copropriété a autorisé le syndic de pourvoir au remplacement du système complet. Bien qu'il s'agisse d'une mesure conservatoire, le coût total a dépassé celui de l'enveloppe budgétaire fixée par l'AG à 15.000 Euros.

Eu égard au montant totale réel de la dépense, qui s'élève à 22.260 € TVAC, il est proposé aux copropriétaires de financer la totalité de cette dépense par le fond de réserve de l'entité résidentielle.

14. Comptabilité du nouvel exercice

14.1. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

14.2. 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 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 **26.730 €**, est appelé au travers des dotations aux fonds de réserve concernés.
- d'un capital de 725.000 €, remboursable en 120 mensualités au taux de 1.8 %. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 19/10/2026. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à **79.275 €**, est appelé au travers des dotations aux fonds de réserve concernés. .

Le coût annuel des remboursements (capital et intérêts), en année pleine, s'élève donc à **106.005 €**

14.3. Rappel de l'apport au fonds de réserve pour le prochain exercice comptable – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

Pour rappel, la dotation annuelle aux fonds de réserve respectifs pour l'exercice comptable 2016/2017 a été votée à 50.000 € lors de l'assemblée générale extraordinaire du 12/09/2016.

Projection des fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable	Appart.	Bureaux	Com.	Pkg	TOTAL
	50 352	10 539	31 393	7 986	100 270
Solde à la clôture de l'exercice 2016/2017	116 992	15 354	4 948	56 281	193 575
Apports sur l'exercice					
Provisions capital & intérêts emprunt 2012	13 817	8 447	4 467		26 730
Provisions capital & intérêts emprunt 2016	39 809	8 332	24 820	6 314	79 275
Mise à disposition du capital emprunté	215 977	45 205	134 656	34 255	430 093
Apport annuel 2017/2018	25 041	5 270	15 697	3 993	50 000
Total des apports	294 644	67 254	179 638	44 562	586 098
Décisions non encore exécutées					
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
Travaux de mise en conformité PEB chauffage	-9 579	-2 301	-6 854		-18 733
Total décisions non encore exécutées	-34 329	-12 051	-14 521	-26 333	-87 233
Charges emprunts bancaires					
Capital & intérêts emprunt 2012	-13 817	-8 447	-4 467		-26 730
Capital & intérêts emprunt 2016	-39 809	-8 332	-24 820	-6 314	-79 275
TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES	-53 626	-16 779	-29 286	-6 314	-106 005
TOTAL ENGAGE A CE JOUR (1)	-87 954	-28 830	-43 807	-32 647	-193 238

Disponible "théorique" au 30/06/2018	323 682	53 778	140 779	68 196	586 435
Décisions acceptées par l'AGO du 23/11/2015					
Suppression monte-charge			-5 000		-5 000
Suppression socle ventilation chée Waterloo	-12 554	-2 628	-7 827	-1 991	-25 000
Remplacement des opérateurs de porte	-21 200	-24 200			-45 400
Offre de séparation des gaines	-7 963	-9 090			-17 053
Entretien de la ventilation				-10 000	-10 000
Suppression matériel rampant	compris dans le budget toiture				
Rempl. par des tourelles indép. de ventilation	-10 054	-2 295	-6 130	-1 521	-20 000
Rempl. portes entrées par portes coulissantes	-20 000	-20 000			-40 000
Rafraîchissement site Galerie			-787		-787
Signalétique galerie en partie			-1 936		-1 936
TOTAL ENGAGE A CE JOUR (2)	-71 772	-58 213	-21 680	-13 512	-165 176

Décisions acceptées par L'AGE du 12/09/2016					
Mise en peinture portes ascenseurs	-8 000	-4 000			-12 000
budget supplémentaire toiture 7ième	-50 216	-10 511	-31 308	-7 964	-100 000
TOTAL ORDRE DU JOUR AGE (3)	-58 216	-14 511	-31 308	-7 964	-112 000
TOTAL (2) + (3)	-129 988	-72 723	-52 989	-21 476	-277 176
REPORT DISPONIBLE "THEORIQUE"	323 682	53 778	140 779	68 196	586 435
MONTANTS THEORIQUES A FINANCER	193 694	-18 945	87 791	46 720	309 259

Pour mémoire					
Placement cogénération au gaz	86 542	20 789	61 924		169 255
Travaux éclairage parking				35 000	35 000
Remplacement détecteurs de Co				25 000	25 000

*Ce tableau ne tient pas comptes des décisions qui seraient prises lors de la présente assemblée.

14.4. Créance(s) irrécouvrable(s) – Information – Majorité absolue

ACCEPTÉ

La créance irrécouvrable est une créance devenue définitivement irrécupérable, de sorte que celle-ci doit être prise en charge par la copropriété.

Résolution soumise au vote de l'AG : prélèvement du montant de la/des créance(s) irrécouvrable(s) sur le fonds de réserve.

A défaut d'un vote positif, le montant de la/des créance(s) irrécouvrables sera réparti en charges.

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

ACCEPTÉ

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses qui seraient décidées par l'assemblée générale par prélèvement(s) sur les différents fonds de réserve ouverts au bilan en fonction des règles de répartitions prévues par les statuts de l'immeuble.

Les dépenses seront engagées sur base des disponibilités budgétaires et sur base des priorités décidées par le Conseil de Copropriété ;

14.6. 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°)**14.6.1. Approbation du budget – Majorité absolue**

ACCEPTÉ

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême 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"	248 536	12	20 711	10 060	2.0588
Emprunts bancaires	53 626	12	4 469	10 060	0.4442
Dotation fonds de réserve	25 041	12	2 087	10 060	0.2074
TOTAL 2017/2018	327 203				2.7104
Entité "BUREAUX"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	74 606	12	6 217	10 000	0.6217
Emprunts bancaires	16 779	12	1 398	10 000	0.1398
Dotation fonds de réserve	5 270	12	439	10 000	0.0439
TOTAL 2017/2018	96 655				0.8055
Entité "COMMERCE"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	158 583	12	13 215	10 000	1.3215
Emprunts bancaires	29 286	12	2 441	10 000	0.2441
Dotation fonds de réserve	15 699	12	1 308	10 000	0.1308
TOTAL 2017/2018	203 568				1.6964
Entité "PARKING"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	50 313	12	4 193	10 000	0.4193
Emprunts bancaires	6 314	12	526	10 000	0.0526
Dotation fonds de réserve	3 993	12	333	10 000	0.0333
TOTAL 2017/2018	60 620				0.5052

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

Voir tableau annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 00.15 heures le 23 novembre 2017

Etabli le 22/11/2017

Marc MILCAMPS - IPI 103.343
Administrateur délégué
Lamy Belgium sa

Monsieur Liégeois
Secrétaire

Monsieur Safarikas
Président de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra entre le 2ème lundi du mois d'octobre et le 4ème lundi du mois d'octobre et, en principe le **24 octobre 2018**.

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



Propriétaire	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.3	6.1.9	6.1.12	6.1.13	6.1.14	6.1.15	6.1.16	6.1.17	6.1.18	6.1.19	6.1.21	6.1.22	6.1.25	6.1.26	6.3	6.4	6.5	6.5.1	6.5.2	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	10.1	10.2	13.2
ABDALLAH Bassam								C					C							C	C	C	C	A					C	A	A
BELMAR s.a.		C				A																									
BENIS							C																								
BESSEMS-CHENGÉ																															
BinHômé srl																															
BONEHILL Véronique																															
BOURGEAT Catherine								C		C																					
CAMPION							C																								
CHENGÉ-TATALIA																								C							
CRESLI & IMMOBILIERE RIVOLI s.a.				C																			C	C	C	C	C				
CRISPEELS Karina (GRYPIOTIS)																															
CUCCOVIA Lina																							A	A					A		
D.L.S.A.																															
DARINVEST							C																								
DE HAAN-CHARAFEDDINE													C																		
de la BASTIE c/o LAMY BELGIUM										A	A																				
de L'OGOUE s.a.	C		C	C																											
DE MEY-LAURENT Nicole																															
DEBLON Françoise							C																								
DELFERRIERE Sultane							C	C						C																	
DERHY Francis																															
DERHY-WEINTRAUB							A			A																					
DESENFANS Marc c/o DESENFANS Jean							C																								
DURAN SANTAMARIA Alberto							C																								
EKELMANS-FILLIEUX							C	A		A	A	A	A																		
FANOURAKIS c/o Mr. SAFARIKAS							C																								
FRANCOIS Julie							C																								
FRANCOIS Julie							C																								
GIOVANNINI-DELANOIS																															
GOYENS Frédéric & Catherine	C		C	C																											
GROUP S.C.ADM LOC ET REGION. asbl																															
GRYPIOTIS Konstantinos																															
GUILARDIAN David							A																								
GUILAUME Sébastien-BEARELLE Charlotte																															
HERLANT Marc							C			A																					
KLOTZ Robert-TOURRETTE Stéphanie																															
LAMBERT-SIMON																															
LAMBRECHT Pascal							C																								
LEPRINI Giancarlo									C																						



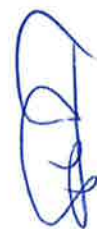


Propriétaire	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.3	6.1.9	6.1.12	6.1.13	6.1.14	6.1.15	6.1.16	6.1.17	6.1.18	6.1.19	6.1.21	6.1.22	6.1.25	6.1.26	6.3	6.4	6.5	6.5.1	6.5.2	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	10.1	10.2	13.2
LIEGEOIS Dominique							A	A	A	A	A	A	A	A	A												A	A			
LIONS Danielle							C								C																
LONZANA David																										A	A				
LULU-TOLENTINO							C	A	A	A																					
MATHIEU Yuna-CHOVET																															
MFASONI Jean c/o AFRICAN UNION																											C				
MOREAU Nathalie								C					C												C						
MU IN THE CITY																															
MULLER Dirk																															
NURCHI Julie																															
OFFREDO Pascal																															
PAQUIER Zelda																									C	C					
PARKING CATHEDRALE s.a.																C	C	C													
PETSIQU Maria c/o Mr SAFARIKAS							C								C																
PHAM VAN-ALEJADO																															
PIERLOT Serge							C		A	A	A	A	A																		
PIESSENS Christine																									A						
POSENATO Elle							C								C																
PREVOST Jean-Pierre							C								C																
PSYMMO s.c.r.l. (SBP)																															
RADU Guy										C	C	C			C	C	C	C	C	C											
RAMBOUX Léopold							C	A	A	A	A	A			C																
RAZ BLUMENTHAL c/o Mme SEGERS							C	C	C	C																					
ROSSI Francesco																															
SABBAH M.-SABBAH Laura																									C						
SAFARIKAS Aristides							C								C	C	C														
SEGATI sprl																A															
SIMON Cathy																															
STROINOVSKY Alexandre							C								C	C	C														
SUAREZ-MATHEY (Les Chartreuses)							C								C																
TEMMERMAN Michel							C	C	C	C	C	C	C		C												A	C	A	A	A
TIPRUS Joseph					C		C								C																
TREBOL CONSULTING sprl																															
TSELENTIS Troas									C				C	C	C																
TSIMOPOULOS Stephane							C								C																
VAN JONBERGEN Paul																															
VANDOOREN Frédéric												C		C																	
VERCAMER Chantal																															

Handwritten signature and initials

Propriétaire	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.3	6.1.9	6.1.12	6.1.13	6.1.14	6.1.15	6.1.16	6.1.17	6.1.18	6.1.19	6.1.21	6.1.22	6.1.25	6.1.26	6.3	6.4	6.5	6.5.1	6.5.2	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	10.1	10.2	13.2
VIZZINI Frédéric																															
WATTECAMPS-CALCUS							C								C										A						
WEINTRAUB Joëlle																															
YILMAZ Jalal							C																								





Propriétaire	13.3	13.4	13.5	13.6	13.7	13.8	13.10	13.11	13.12	13.13	13.14	13.15	13.16	13.17	13.18	13.20	13.21	13.22	13.23	13.24	13.26	13.27	13.28	13.29	14.4	14.5	14.6.1
ABDALLAH Bassam				A	A		A	A						C								C					
BELMAR s.a.			A	C	C		A	C	C	C	A	A	C		C			C			C	C	A		C	C	C
BENIS																											
BESSEMS-CHENGE			C	C			C	C						C			C				C	C					
BinHôme srl			C	C	A			C								A	A				A	C	A	A	A		
BONEHILL Véronique																					C	C	C				
BOURGEAT Catherine																A					C	C	C				
CAMPION																					C	C	C				
CHENGE-TATALIA																					C	C	C				
CRESLI & IMMOBILIERE RIVOLI s.a.	A								C	A											C	C	C			A	A
CRISPEELS Karina (GRYPIOTIS)																											
CUCCOVIA Lina																											
D.L.S.A.			C	C	C		A														C	C	A				
DARINVEST						C	A	C													C	C	C				
DE HAAN-CHARAFEDDINE																					C	C	C				
de la BASTIE c/o LAMY BELGIUM																					C	C	C				
de L'OGOOUE s.a.																					C	C	C				
DE MEY-LAURENT Nicole																	A				A	C	A				
DEBLON Françoise																	A				C	C	C				
DELFERRIERE Sulliane																											
DERHY Francis																											
DERHY-WEINTRAUB																	A				C	C	C				
DESENFANS Marc c/o DESENFANS Jean																					C	C	C				
DURAN SANTAMARIA Alberto																					C	C	C				
EKELMANS-FILLIEUX																					C	C	C				
FANOURAKIS c/o Mr. SAFARIKAS																					C	C	C				
FRANCOIS Julie																					C	C	C				
GIOVANNINI-DELANOIS																					C	C	C				
GOYENS Frédéric & Catherine																					C	C	C				
GROUP S.C.ADM LOC ET REGION. asbl																	A	A			C	C	C				
GRYPIOTIS Konstantinos																					C	C					
GUILARDIAN David																											
GUILLAUME Sébastien-BEARELLE Charlotte																	A				A	C	A				
HERLANT Marc																	A				C	C	C				
KLOTZ Robert-TOURRETTE Stéphanie																					C	C	C				
LAMBERT-SIMON																					C	C	C				
LAMBRECHT Pascal																					C	C	C				
LEPRINI Giancarlo																		C			C	C	C				

4/6

Propriétaire	13.3	13.4	13.5	13.6	13.7	13.8	13.10	13.11	13.12	13.13	13.14	13.15	13.16	13.17	13.18	13.20	13.21	13.22	13.23	13.24	13.26	13.27	13.28	13.29	14.4	14.5	14.6.1
LIEGEQIS Dominique						C													A	C	C	C	C				
LIONS Danielle																					C	C	C				
LONZANA David							A	A					A							A	C	A	C				
LULU-TOLENTINO				C		C	A										A			C	C	C	C				
MATHIEU Yuna-CHOVET	C	C	C	C	C	C					C	C		C			A	C			C	A	C				
MFASONI Jean c/o AFRICAN UNION						C	C	C									C		C								
MOREAU Nathalie																				C	C	C					
MU IN THE CITY																				C	C	C	C				
MULLER Dirk																				C	C						
NURCHI Julie									C	C			A	A	C				C	C	C				A		
OFFREDO Pascal														C						C	C	C	C				
PAQUIER Zaida				A		C	C							C						A	C	C					
PARKING CATHEDRALE s.a.						C														C	C	C	C				
PETSIU Maria c/o Mr SAFARIKAS																				C	C	C	C				
PHAM VAN-ALEJADO		C												C						C	C	C	C				C
PIERLOT Serge			C	A		C											A			C	C	C	C				
PIESSENS Christine			A	A	A	A	A	A												A	C	A	A				
POSENATO Elie																				C	C	C	C				
PREVOST Jean-Pierre																				C	C	C	C				
PSYMMO s.r.l. (SBP)				C	C	C	A	A		A							A		A		C	C	C				
RADU Guy													A								C	C	C				
RAMBOUX Léopold				C	A	C	C		A											C	C	C	C				
RAZ BLUMENTHAL c/o Mme SEGERS							A	A	A	A	A	A	A	A	A		A	A	A		C	A	C		A	A	A
ROSSI Francesco																						C	C				
SABBAH M.-SABBAH Laura				A	A			A						C			C					C	C				
SAFARIKAS Aristides				C		C														C	C	C	C				
SEGATI sprl				C	C		A	C									A	A			C	C	C				
SIMON Cathy																											
STROINOVSKY Alexandre																				C	C	C	C				
SUAREZ-MATHEY (Les Chartreuses)																				C	C	C	C				
TEMMERMAN Michel			A	C	A		C	C	C	C	A	C	C	C	C		C		C	C	C	C	C		C		
TIPRUS Joseph	C	A	C	C	C	C	C	C	C								C				A		A				
TREBOL CONSULTING sprl																				C	C	C	C				
TSELENTIS Troas								C						C								C	C				
TSIMOPOULOS Stephane																				C	C	C	C				
VAN JONBERGEN Paul																				C		C					
VANDOOREN Frédéric				A	A			A						C			C						C	C			
VERCAMER Chantal				A	A	A																					

Propriétaire	13.3	13.4	13.5	13.6	13.7	13.8	13.10	13.11	13.12	13.13	13.14	13.15	13.16	13.17	13.18	13.20	13.21	13.22	13.23	13.24	13.26	13.27	13.28	13.29	14.4	14.5	14.6.1
														C							C	C	C				
				C	A	C		A													C	C	C				
				A	A	C	A		A	A						A					C	C	C				
VIZZINI Frédéric																											
WATTECAMPS-CALCUS																											
WEINTRAUB Joëlle				A	A	C	A		A	A																	
YILMAZ Jalal				C	A	C																					

Françoise JUVEL

Expert – comptable IEC

Fazantenlaan 38 – 3078 EVERBERG

Rapport sur la vérification des comptes clôturés au 30 juin 2017 **de l'association des copropriétaires de la Résidence Rivoli**

Suite à ma désignation par le Conseil de copropriété, je vous fais rapport de la mission de vérification des comptes que vous m'avez confiée.

La mission est relative aux comptes clôturés au 30 juin 2017 et dont l'exercice a débuté au 1^{er} juillet 2016.

Cette mission porte principalement sur la vérification des charges et des produits et de l'existence de toutes les pièces justificatives y relatives, ainsi que la vérification des soldes des comptes repris à la balance générale tel qu'elle vous a été présenté par le Syndic.

J'ai pu prendre connaissance des comptes et de l'ensemble des éléments nécessaires au bon déroulement de ce contrôle au sein des bureaux de votre syndic « Lamy » à Uccle en date du 11 octobre dernier.

Bureau : Brixtonlaan 33 – Unit 8D – 1930 Zaventem

E-mail : francoise.juvel@expertcomptablefiscal.be

Tél : 02/757.17.43 - GSM : 0475/555.155 - Fax : 02/757.66.66

N° membre IEC : 85832 2F69 - TVA : BE 0747.266.026

ANALYSE DES CHARGES ET DES PRODUITS

CHARGES

Total des frais de conciergerie		28.927,70
Total des dépenses courantes - locataires		167.367,55
Dépenses courantes Générales	60.595,76	
Dépenses courantes Appartements	29.514,02	
Dépenses courantes Bureaux	20.369,62	
Dépenses courantes Commerces	24.917,20	
Dépenses courantes Parkings	31.970,95	
Total des dépenses Ascenseurs		18.842,62
Frais Ascenseurs Appartements	8.650,35	
Frais Ascenseurs Bureaux	7.160,14	
Frais Ascenseurs Commerces	3.032,13	
Total des frais de gestion		61.882,86
Total des frais de consommation et entretien gaz & eau		146.700,55
Total des frais de conservation - propriétaires		90.803,92
Frais de conservation Généraux	77.056,05	
Frais de conservation Appartements	9.759,33	
Frais de conservation Bureaux	961,97	
Frais de conservation Commerces	-2.706,94	
Frais de conservation Parkings	5.733,51	
Total Travaux ascenseurs		7.073,00
Travaux ascenseurs Appartements	3.031,60	
Travaux ascenseurs Bureaux	4.041,40	
Travaux ascenseurs Commerces	0,00	
Total des frais de travaux chauffage		4.617,16
Travaux chauffage Appartements	2.519,21	
Travaux chauffage Bureaux	527,29	
Travaux chauffage Commerces	1.570,66	

Total des travaux suite aux décisions AG	306.729,60
Travaux Appartements	137.199,13
Travaux Bureaux	29.008,91
Travaux Commerces	86.654,93
Travaux Parkings	22.071,95
Travaux Ascenseurs Appartements	3.319,92
Travaux Ascenseurs Bureaux	3.934,92
Travaux Chauffage Appartements	12.657,87
Travaux Chauffage Bureaux	5.577,85
Travaux Chauffage Commerces	6.304,12
Remboursement des emprunts capital & intérêts	56.628,28
Répartition Travaux Appartements	28.830,20
Répartition Travaux Bureaux	11.584,00
Répartition Travaux Commerces	13.830,87
Répartition Travaux Parkings	2.383,21
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES	889.573,24

PRODUITS

Provisions mensuelles	681.466,62
Plaquettes nominatives	-15,00
Fournitures badges	-190,00
Fournitures clé	-80,48
Indemnité emménagement/déménagement	-225,00
Frais privatifs "propriétaires"	-1.763,09
Honoraires dossier mutation	-4.390,60
Honoraires gestion contentieux	-1.832,25
Remplacement vannes thermostatiques & vidange	-3.067,29
Remboursement Q-P Fonds de roulement	1.957,19
Appel Q-P Fonds de roulement	-1.175,67
Apport fonds de réserve Appartements	-78.667,00
Apport fonds de réserve Bureaux	-22.049,00
Apport fonds de réserve Commerces	-44.985,00
Apport fonds de réserve Parking	-10.307,00
Prélèvement fonds de réserve Appartements	182.007,14
Prélèvement fonds de réserve Bureaux	50.105,68
Prélèvement fonds de réserve Commerces	106.789,92
Prélèvement fonds de réserve parkings	24.455,16
TOTAL DES PROVISIONS, APPELS DE FONDS ET FRAIS PRIVATIFS	878.034,33

Commentaires sur les charges

L'ensemble des charges a été comptabilisé sur base de factures et autres documents probants.

Je n'ai pas rencontré de frais exceptionnels.

Il existe des contrats pour les entretiens.

Les paiements des charges non récurrentes ont été approuvés par le conseil de gérance.

Frais de conciergerie

Ces frais comprennent les prestations du concierge externe ainsi que les frais de téléphonie et du local mis à la disposition de la conciergerie.

Dépenses courantes - locataires

Il s'agit des différents frais relatifs à l'entretien et la protection des locaux, dont contrat d'enlèvement des déchets, contrat d'entretien centrale incendie, ...

Ce poste comprend également les frais d'électricité, dépannage et réparation des communs, ,...

Frais ascenseurs

Ces frais sont représentés par le contrat d'entretien annuel des ascenseurs, les frais de contrôle périodique, frais de téléphonie et d'électricité.

Frais de gestion

Ce sont les honoraires et frais administratifs de la gestion par le Syndic

Frais de consommation de gaz et eau + entretien

Ce poste reprend l'ensemble des frais liés au chauffage, à savoir, entretien et consommation de gaz, ainsi que les frais liés à la consommation d'eau et fournitures diverses en rapport

Frais de conservation - propriétaires

A ce niveau sont repris les frais d'entretien et conservation à charge des propriétaires ainsi que l'assurance incendie, les frais et intérêts des comptes bancaires (intérêts payés et perçus), et diverses petites fournitures.

Ce poste reprend également les frais et honoraires relatif au recouvrement des créances et aux frais et indemnité payés suite à des litiges avec des copropriétaires, ainsi que les frais relatifs à la convocation et à la tenue des assemblées générales.

Vient également grever ce poste, les loyers perçus pour le toit (« station relais »)

Travaux ascenseurs

Il n'y a eu au cours de l'exercice que des travaux de remplacement des câbles et téléphone des ascenseurs appartements et bureaux.

Travaux chauffage

Ces travaux comprennent des remplacements de vannes et de recherche de fuites, suivi des réparations nécessaires.

Travaux suite aux décisions de l'AG

Il s'agit principalement des factures relatives à la rénovation de la toiture et de l'esplanade, ainsi que des frais pour la rénovation des cabines d'ascenseurs.

Ces travaux comprennent aussi les frais relatifs au chauffage.

Remboursement des emprunts

Les montants repris correspondent aux remboursements des emprunts selon les tableaux de remboursement fournis aux annexes des différents contrats d'emprunt.

Commentaires sur les produits

Il n'y a pas de commentaire particulier pour ces postes.

Le prélèvement sur les fonds de réserve correspond au montant des travaux qui avaient été décidés par la précédente assemblée générale.

ANALYSE DU BILAN AU 30 JUIN 2017**ACTIF**

Garantie appartement	-843,98
Solde copropriétaires fonds de réserve	25.099,56
Solde copropriétaires charges	-9.629,61
Décompte propriétaires à établir	11.538,91
Créances copropriétaires emprunt	289.114,00
Compte d'attente	-263,78
Charges à reporter	4.988,17
Sinistres	10.029,40
Erreurs d'arrondis	1,40
Dexia - Dépôt	197.666,32
Dexia - compte courant	150.271,74
Dexia - dépôt appartement	843,98
	678.816,11

PASSIF

Emprunt bancaire Dexia - 31/08/22	289.114,00
Fournisseurs	179.742,52
Frais de rappels & de recommandés	321,06
Fonds de réserve Appartements	116.991,50
Fonds de réserve Bureaux	15.353,38
Fonds de réserve Commerces	4.947,71
Fonds de réserve Parkings	56.279,38
Fonds de roulement	16.066,56
Sinistres	0,00
	678.816,11

Commentaires sur certains postes du bilan**Créances copropriétaires emprunt**

Ce poste est à mettre en corrélation avec l'emprunt en cours relatif à la rénovation de l'enveloppe du bâtiment.

Sinistre – indemnité perçue et à percevoir

Il reste dans ces comptes tant à l'actif qu'au passif, des dossiers de sinistres en cours. Ceux-ci seront à régulariser sur l'exercice suivant. Il s'agit, soit d'indemnité non encore reçue des assurances, soit des indemnités reçues mais pour lesquels les frais n'ont pas encore été comptabilisés.

Fonds de réserve

Ces comptes sont mouvementés d'un côté par les apports décidés à la dernière assemblée générale, et de l'autre par l'utilisation suite aux travaux effectués et décidés par cette même assemblée générale et repris aux comptes de charges et produits.

Solde des comptes bancaires

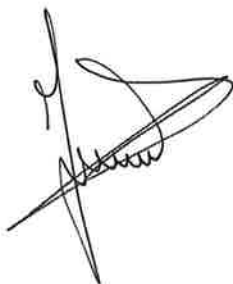
J'ai pu constater l'exactitude des soldes bancaires par rapport aux extraits des différents compte banque à la fin de l'exercice.

CONCLUSION

Il ressort des contrôles que j'ai effectué, que les comptes qui vous sont présentés par le Syndic « Lamy » ont été établis avec sincérité et bonne foi, qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Je ne vois dès lors pas d'obstacle à l'approbation de ces comptes

Fait à Everberg, le 16 octobre 2017

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.