

Association des copropriétaires
de la résidence
RIVOLI
49, 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
TENUE LE 5 décembre 2016 A 19 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 :

25	copropriétaires présents sur 177, totalisant	20.778 /	100.270 quotités	(soit 21%)
27	copropriétaire(s) représenté(s) sur 177, totalisant	24.757 /	100.270 quotités	(soit 25%)
52	copropriétaires présents et représentés sur 177, totalisant	45.535 /	100.270 quotités	(soit 45%)

Texte introduction seconde séance

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 20 octobre 2016 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 7 novembre 2016. 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 10 novembre 2016 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. Règlement d'ordre intérieur de la galerie
4. Tableau d'amortissement prêt 725.000 €

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

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

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

ACCEPTÉ

2. Désignation du secrétaire

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

ACCEPTÉ

La séance est ouverte à 19h15 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.

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%	42 648	0	2 887	100.00% accepté
5.1	Décharge au conseil de copropriété	50%	41 792	856	2 887	97.99% accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	42 648	504	2 383	98.83% accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	43 152	0	2 383	100.00% accepté
6.1.1	élection app. Mr Bassam Abdallah	50%	3 501	60	0	98.32% accepté
6.1.2	élection app. Mme Derhy Joelle	50%	3 561	0	0	100.00% accepté
6.1.3	élection app. Mr Radu Guy	50%	2 008	1 374	0	59.37% accepté
6.1.4	élection app. Mr Safarikas Aristide	50%	3 471	0	90	100.00% accepté
6.1.5	élection app. Mme Troas Tselentis	50%	3 269	150	0	95.61% accepté
6.1.6	élection app. Monsieur Jean Leprini	50%	3 209	0	90	100.00% accepté
6.1.7	élection app. Madame Cathy Simon	50%	3 068	0	90	100.00% accepté
6.1.9	élection bur. Mme Collin Brigitte	50%	7 002	0	0	100.00% accepté
6.1.10	élection bur.	50%	0	0	0	0.00% sans objet
6.1.11	élection comm. Mr Lambrecht Pascal	50%	4 491	0	120	100.00% accepté
6.1.12	élection comm. Mr Rossi Francesco	50%	4 438	0	173	100.00% accepté
6.1.13	élection comm. Monsieur De Gucht	50%	4 318	0	173	100.00% accepté
6.1.14	élection park. Mr Pierre de Meeus	50%	6 949	0	159	100.00% accepté
6.1.15	élection park. Mr Safarikas Aristide	50%	7 124	0	209	100.00% accepté
6.2	Désignation commissaire aux comptes	50%	0	0	0	0.00% sans objet
6.3	Mandat CC choix comm. aux comptes	75%	43 117	1 360	1 058	96.94% accepté
6.4	Mandat CC choix exp. cahier des charges	75%	43 117	1 360	1 058	96.94% accepté
6.5	Mandat Syndic	50%	43 117	1 360	1 058	96.94% accepté
6.5.1	Mandat Syndic avec CC contrat récurrent	50%	43 117	1 360	1 058	96.94% accepté
6.5.2	Mandat Syndic marché énergie	50%	44 175	1 360	0	97.01% accepté
8.1	Comm :Création entrée galerie comm. N°49	75%	0	0	0	0.00% sans objet
8.1.1	Bur:Création entrée galerie comm. N°49	50%	0	0	0	0.00% sans objet
8.2	Principe accept. Accord échange Rossi	80%	0	0	0	0.00% sans objet
8.3	Rempl.Port. couliss. Rue de Praetere	75%	3 981	0	630	100.00% accepté
8.4	Démantèl/rempl du totem Clear Channel	75%	0	0	0	0.00% sans objet
8.5	Décision vente parties communes	80%	39 843	1 903	3 789	95.44% accepté
8.5.1	Mandat CC choix expert géomètre	75%	41 629	1 903	2 003	95.63% accepté
8.5.2	Dépôt permis de bâtir valor. Toiture	80%	37 903	5 086	2 546	88.17% accepté
8.6	Principe respect schém. Mise en conf. ÉI	50%	43 632	1 047	856	97.66% accepté
8.7	Mandat CC rempl. Plantes toitures	75%	42 666	1 360	1 509	96.91% accepté
8.8	Principe commande détect.Co	75%	7 174	0	159	100.00% accepté
8.9	Suppression de tous les placards parking	80%	41 208	504	2 964	98.79% accepté
8.10	Maintien du système actuel conciergerie	50%	40 192	3 726	1 617	91.52% accepté
8.11	Renouv. Enveloppe Budgétaire 15.000 €	75%	43 378	504	1 058	98.85% accepté
9.1	Reouvrement forcé arriérés charges	75%	43 280	0	1 360	100.00% accepté
9.2	Clarification prise en charge franchise	75%	42 887	0	2 648	100.00% accepté
11.1	Acceptation mise à jour ROI COMM.	75%	3 808	346	457	91.67% accepté
12.3	Créances irrécouvrables	50%	42 574	856	2 105	98.03% accepté
12.4	Mode de financement décisions AG	50%	43 973	0	1 562	100.00% accepté
12.5.1	Approbation budget	50%	40 217	856	1 562	97.92% accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

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

Un nouvel avenant au contrat de fourniture d'électricité verte a été signé chez LAMPIRIS à partir du 1^{er} janvier 2016 pour une période de 12 mois.

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 15 septembre 2016.	6.775,63
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. Un acte de signification suite au jugement rendu le 29 avril 2016 Un commandement de payer a été signifié en date du 19 août 2016 à Monsieur Lulu et Madame Hidago qui s'étaient portés garants des dettes de la société. La dernière récupération date de mars 2015 pour un montant de 350 €.	5.364,46
GRATADOU	Nous avons récupéré 5.371,62 € en date du 9 mai 2016 ainsi que 3 paiements de 316,53 € en date des 22 juillet, 23 août, et 21 septembre 2016.	332,93
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 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. Bonne nouvelle, nous avons récupéré 12.773,38 € dans ce dossier le 18 juillet 2016. Il y a malgré tout une perte sur créances de 23.057 € Ce dossier est donc clôturé.	clôturé
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. Nous avons récupéré 5.092,56 € en date du 14 juillet 2016.	clôturé
POPOROS BASILE	Ces propriétaires habitent Lubumbashi, ce qui n'aide pas en terme de communication. Un acte de signification de commandement de payer a été	5.129,54

	signifié à Monsieur Poporos et son épouse en date du 30 août 2016. En date du 30 septembre 2016 ; Maître Goossens a pris contact avec ce dernier qui s'est exprimé en disant qu'il avait besoin d'1 mois et demi pour apurer la totalité de sa dette. Nous sommes donc en attente.	
Monsieur TAROMA NOVERO et Mme BATACAN 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). Nous avons saisi leur habitation et une procédure de saisie est en cours à l'initiative du créancier hypothécaire ; cette information date du 16 juin 2016.	12.580,27
WIN IMMO 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 WIN IMMO 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 sont 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. Un jugement a été rendu le 21 juin 2016 : le tribunal condamne WIN IMMO à payer 5654,02 € . Le décompte globalisé reprenant les condamnations précédentes est rejetée. C'est donc une décision très décevante. Ce dossier est revenu devant le juge des saisies le 10 octobre dernier suite à une opposition de commandement à payer initiée par WIN IMMO ; WIN IMMO se désiste et marque son accord sur un plan d'apurement de 1.000 € / mois + les charges courantes. Le dernier versement de 948,21 €, comprenant la déduction des frais de l'huissier a été versé en date du 11 octobre 2016.	16.284,64
		46.467

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, de Nabati et de Masikap, qui s'élèvent respectivement à 16.600,28 € ,12.818,83 € et 23.057,2 €, soit au total **52.476,31 €**, montant duquel sont déduits le transfert de Parisa de 5.038,03 € et la récupération de Masikap 12.773,38 €, fixant ainsi le manque de représentation de la trésorerie à **34.664,91 €**.

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. B-LITE a fait opposition au jugement ; l'audience a eu lieu le 25 octobre 2016.	2.595,12
-----------------	---	-----------------

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

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	443 566.00	426 386.00	-17 180.00
Frais "propriétaires" svt l'usage	88 750.00	71 801.00	-16 949.00
TOTAL	532 316.00	498 187.00	-34 129.00
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-6.41%
L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement :			
Frais et honoraires divers	20 000.00	10 384.00	-9 616.00
Contrats et frais répétitifs	35 000.00	29 040.00	-5 960.00
Electricité parties communes	62 500.00	52 099.00	-10 401.00
Chauffage & eau	117 500.00	91 523.00	-25 977.00
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-22.11%

3.4. Frais de conservation et travaux à épingler 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. 50 082	Bureaux 10 539	Com. 31 393	Pkg 7 986	TOTAL 100 000
Travaux divers	2 230	4 169	1 398	356	8 153
Travaux derbigum toiture	2 230	469	1 398	356	4 453
Remplacement et raccord 25 projecteurs		3 700			3 700
Frais & honoraires divers	5 143	1 082	3 224	820	10 270
Frais de huissier	1 276	269	800	203	2 548
Frais d'avocats	1 535	323	962	245	3 065
Frais location salle et convocation AG	761	160	477	121	1 519
Honoraires inventaire amiante	381	80	239	61	762
Honoraires syndic complémentaires	130	27	81	21	259
Honoraires commissaire aux comptes	1 060	223	665	169	2 118
Assurances : polices & sinistres	21 922	4 613	13 742	3 496	43 773
Loyers perçus	-3 005	-632	-1 884	-479	-6 000
Clear Chanel Belgium (panneau publicitaire)	-3 005	-632	-1 884	-479	-6 000
Travaux ascenseurs		3 429			3 429
remplacement bloc moteur as.gauche		2 263			2 263
Remplacement kit barrière cellule		1 166			1 166
Total	26 291	12 662	16 480	4 192	59 625

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.	Bureaux	Com.	Pkg	TOTAL
	50 352	10 539	31 393	7 986	100 270
honoraires architectes rénov. Toiture	8 666	1 814	5 403	1 374	17 257
Conersion pompe en pompe débit	1 560	327	973	247	3 107
Total	10 226	2 140	6 376	1 622	20 364

3.6. Situation du fonds de réserve

	Appart.	Bur.	Com.	Pkg	TOTAL
Solde de réouverture de l'exercice	121 731	22 797	5 608	54 812	204 948
Apports sur l'exercice					
Apport annuel	25 041	5 270	15 699	3 993	50 003
Apport remboursement emprunt bancaire	43 486	18 507	17 210	1 125	80 328
Répartition intérêts de retard	183	38	114	29	364
Appel de fonds spécial	12 521	2 635	7 848	1 997	25 001
Recettes exceptionnelles	18 819	3 960	11 797	3 001	37 577
Total des apports	100 050	30 411	52 668	10 145	193 273
Prélèvements sur l'exercice					
Honoraires arch. Rénovation toiture	8 837	1 860	5 781	1 409	17 887
Conversion pompe en pompe débit	1 556	327	975	248	3 106
pertes sur créances	29 351	6 177	18 398	4 680	58 606
TOTAL TRAVAUX	39 744	8 364	25 154	6 337	79 599
Emprunts bancaires					
Capital & intérêts emprunt 2006	29 661	10 058	12 743	1 125	53 588
Capital & intérêts emprunt 2012	13 810	8 443	4 464		26 717
TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES	43 471	18 501	17 208	1 125	80 305
Total des prélèvements sur l'exercice	83 215	26 865	42 362	7 462	159 904
Solde à la clôture de l'ex. 2015/2016	138 566	26 343	15 914	57 495	238 317

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2015 au 30/06/2016)**4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame Françoise Juvel, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, elle recommande l'approbation des comptes.

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

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**

ACCEPTÉ

Appel à candidatures, il serait bienvenu de pouvoir augmenter le nombre de personnes au conseil de copropriété ; nous vous remercions de bien vouloir proposer vos candidatures en envoyant un écrit au syndic.

Entité des appartements :

- 6.1.1 : Bassam Abdallah – Effectif	ACCEPTE
- 6.1.2 : Joëlle Derhy – Suppléant	ACCEPTE
- 6.1.3 : Guy Radu– Suppléant	ACCEPTE
- 6.1.4 : Aristide Safarikas – Président	ACCEPTE
- 6.1.5 : Troas Tselentis – Effectif	ACCEPTE
- 6.1.6 : Jean Leprini – Suppléant	ACCEPTE
- 6.1.7 : Cathy Simon – Suppléant	ACCEPTE

Entité des bureaux :

- 6.1.9 : SLFP représentée par Brigitte Collin – Présidente et effectif	ACCEPTE
---	---------

Entité des commerces :

- 6.1.11 : Pascal Lambrecht - Effectif	ACCEPTE
- 6.1.12 : Francesco Rossi- Président et effectif	ACCEPTE
- 6.1.13 : Jean-Jacques De Gucht - Suppléant	ACCEPTE

Entité des parkings :

- 6.1.14 : Parking Cathédrale représenté par P. de Meeus – Effectif et président	ACCEPTE
- 6.1.15 : Aristides Safarikas – Suppléant	ACCEPTE

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

ACCEPTE

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

ACCEPTE

Madame Françoise Juvel est désignée comme vérificatrice aux comptes professionnels ;

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

ACCEPTE

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

ACCEPTE

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

ACCEPTE

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

ACCEPTE

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

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

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

8.1. Création d'une entrée à la galerie commerciale par l'entrée No 49 de l'immeuble – Majorité de 3/4

SANS OBJET

Proposition retirée du vote

8.2. Principe d'acceptation de l'accord d'échange entre la copropriété et Monsieur Rossi de la vitrine située derrière l'entrée N°49 en échange de la cage d'escalier et du petit couloir intégré au commerce 21/2 aux frais du propriétaire du commerce 21/22 – Majorité de 4/5

SANS OBJET

Proposition retirée du vote

8.3. Remplacement de la porte coulissante donnant accès à la galerie côté « rue De Praetere » par une porte vitrée à battants fermée à clé pendant la nuit – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

Monsieur Rossi souhaiterait que la porte d'accès vers la galerie soit fermée à clé.
Cela dépendra de l'avis des pompiers. Il faudra vérifier si un permis d'urbanisme est nécessaire.
Ainsi que la conversion du moteur de la grille en moteur mécanique.

8.4. Démantèlement / remplacement du totem Clear Channel sur la chaussée de Waterloo – Majorité de 3/4

SANS OBJET

Proposition retirée du vote

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

ACCEPTÉ

Le vote ci-dessus est un vote de principe.

Forts de l'expérience de vente de la conciergerie, vente qui a rapporté plus de 120.000 Euros à la copropriété, les copropriétaires sont appelés à voter la valorisation et la mise en vente de certains espaces communs.

Etant donné que le processus de cette opération est très long (plus d'un an), le Conseil de Copropriété a décidé de grouper toutes ces autorisations de vente, même hypothétiques ou situées dans un futur lointain, afin d'alléger le très long et coûteux processus administratif (accord demandé de tous les créanciers hypothécaire et des administrations fiscales).

Il est proposé aux copropriétaires de valoriser et de mettre en vente selon des modalités ci-dessous et au prix déterminé par un géomètre désigné au point suivant :

- Tout espace laissé libre par la suppression du monte-charge (suppressions déjà décidée en AG).
- Tout espace laissé libre par toute installation technique devenue obsolète ou tout autre local commun (poubelles, encombrants) devenu inutile aux niveaux -1, -2 ou -3 du parking de l'immeuble (par exemple le local sprinklage, local poubelles après installation d'un nouveau local).
- Tout espace actuellement utilisé comme parking vélos aux niveaux -1 et -2 de l'immeuble (emplacements qui ne conviennent pas car non sécurisés).
- Tout espace laissé libre par la suppression des placards dans les sous-sols, SAUF au niveau -3 dans lequel niveau l'espace restera commun et sera utilisé comme parkings vélos.
- Le couloir entre la porte des avocats au niveau 1 (mezzanine) et le fond de la mezzanine, donnant accès au niveau 1 du commerce 21.
- L'espace occupé par les WC de la mezzanine (pour autant que les WC soient déplacés).
- L'espace du couloir au résidentiel, quand un propriétaire peut avancer sa porte au couloir sans gêner les portes d'entrée des autres propriétaires / appartements.
- L'espace sur la toiture niveau « étage recul » de l'immeuble (la valorisation et la vente du local technique désaffecté attenant à la chaufferie a déjà été approuvée en AG).
- La cage d'escalier et le couloir intégré au commerce 21/22

Les espaces ainsi valorisés et privatisés dans les sous-sols deviendront des emplacements de parcage (voitures / motos), des caves ou remises en fonction de leur localisation et leur taille.

Les espaces ainsi valorisés et privatisés aux autres endroits de l'immeuble suivront la destination de l'entité dans laquelle ils se trouvent.

Modalités :

- Fixation d'un prix juste et équitable, sur base des propositions d'un géomètre expert désigné par la Copropriété (voir point de vote qui suit).
- Obtention, le cas échéant, des permis et autorisations administratives nécessaires sur base des plans établis ou approuvés par la Copropriété.

- Les constructions éventuelles seront faites dans le respect des permis et autorisations et dans des règles de l'art, sous la supervision d'un architecte désigné par la Copropriété.
- Attribution aux lots privatisés ou modifiés des quotités de charges en relation directe avec les lots en situation similaire par le géomètre expert désigné par la Copropriété (voir point de vote qui suit).
- Vente selon les modalités fixés par le CP par priorité au(x) propriétaires du/des lots attenants l'espace ainsi privatisés qui auront la priorité d'achat au prix fixé pour la vente de ces communs.
- **La distribution des recettes entre les entités ainsi que le partage des frais seront décidé lors d'une prochaine AG.**

8.5.1. Mandat au conseil de copropriété assisté du syndic de pouvoir choisir un expert géomètre afin de valoriser ces parties communes – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

L'AG du 19/11/2013 a décidé la mise en vente au profit de la copropriété de la partie technique inoccupée des installations de l'immeuble de la Rue Emile Claus 47. Afin de pouvoir réaliser cette vente il est estimé indispensable de s'adjoindre des services d'un architecte et déposer une demande de permis d'urbanisme. Le budget sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres.

8.6. Principe de respecter le schéma concernant la mise en conformité des compteurs privatifs en tenant compte de la résolution ci-dessous – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Il est constaté que lors des mises en conformité électrique des appartements qui impliquent une installation d'un différentiel près du compteur électrique, les installations se font par les divers électriciens de manière "sauvage" avec des coffrets électriques trop grands et placés un peu n'importe où, ce qui va nuire à la longue les autres copropriétaires par le manque d'espace laissé pour faire leur propre conformité à l'avenir.

Il est proposé aux copropriétaires qu'à partir de l'adoption de ce texte en AG, toutes les mises en conformité devront obligatoirement se faire de façon à placer le différentiel à la place du boîtier noir de dérivation / jonction qui se situe immédiatement par-dessus ou en dessous du compteur électrique, dans un coffret électrique qui ne dépasse pas la largeur du boîtier noir enlevé.

Tout contrevenant à cette disposition serait obligé de rectifier l'installation à ses frais.

8.7. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le meilleur système pour le remplacement des plantes en toitures – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

Le syndic se renseignera sur ce qui est indiqué dans l'acte de base sur la participation des autres entités concernant les plantes.

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

ACCEPTÉ

L'IBGE impose à la copropriété la présence d'un système de détection de CO dans les parkings (CO = gaz inodore incolore mais toxique) ce qui doit faire l'objet d'une installation performante. Le financement sera si possible et au moins partiellement assuré par les 50.000 Euros ttc de l'accord de la copropriété avec la société Parkings Cathédrale SA

Le fournisseur choisi sera le plus approprié en accord avec le conseil de copropriété.

8.9. Suppression de tous les placards situés dans le parking – Majorité 4/5

ACCEPTÉ

Cela rentre dans le cadre des dispositions sécuritaires demandées par l'IBGE.

Pour rappel 80 à 90 % de ces placards sont abandonnés.

ces placards n'ont pas d'existence légale, ils n'existent pas dans l'acte de base.

8.10. 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.

8.11. 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. Administration et comptabilité : mises au point**9.1. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 3/4**

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

10. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives**10.1. 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****10.2. Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location****11. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)****11.1. Acceptation de la mise à jour du règlement d'ordre intérieur proposé par Monsieur Rossi président de l'entité commerce – Majorité de 3/4**

ACCEPTÉ

12. Comptabilité du nouvel exercice**12.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours**

4

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 :

- a. 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.
- b. 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 €**

12.2. 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 2014/2015	121 731	22 798	5 609	54 812	204 949
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	364 069	76 202	226 986	57 743	725 000
Apport annuel 2015/2016	25 041	5 270	15 697	3 993	50 000
Total des apports	442 736	98 250	271 969	68 049	881 005
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
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)	-147 954	-48 830	-43 807	-32 647	-273 238
Disponible "théorique" au 30/06/2017	416 512	72 218	233 771	90 215	812 716
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
Offre de ISB système de régulation	-1 691	-406	-1 210		-3 307
Entretien de la ventilation				-10 000	-10 000
Suppression matériel rampant	compris dans le budget toiture				
Rempl. par des tourelles indép. de ventilation	-10 051	-2 230	-6 174	-1 545	-20 000
Rempl. portes entrées par portes coulissantes	-20 000	-20 000			-40 000
Rafrâichissement site Galerie			-787		-787
Signalétique galerie en partie			-1 936		-1 936
TOTAL ENGAGE A CE JOUR (2)	-73 459	-58 554	-22 934	-13 536	-168 483
Décisions acceptées par L'AGE du 12/09/2016					
Mise en peinture portes ascenseurs	-8 000	-4 000			-12 000
Offre ISB ECHS , ballon tampon , compteur...	-17 483	-4 200	-12 509		-34 191
Réfection de la toiture et honoraires architecte	-202 144	-48 109	-143 303	-36 455	-430 011
budget supplémentaire toiture 7ième	-50 216	-10 511	-31 308	-7 964	-100 000
TOTAL ORDRE DU JOUR AGE (3)	-277 843	-66 819	-187 121	-44 419	-576 202
TOTAL (2) + (3)	-351 302	-125 373	-210 055	-57 955	-744 685
REPORT DISPONIBLE "THEORIQUE	416 512	72 218	233 771	90 215	812 716
MONTANTS THEORIQUES A FINANCER	65 211	-53 155	23 716	32 259	68 031
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

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

ACCEPTE

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.

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

ACCEPTE

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 ;

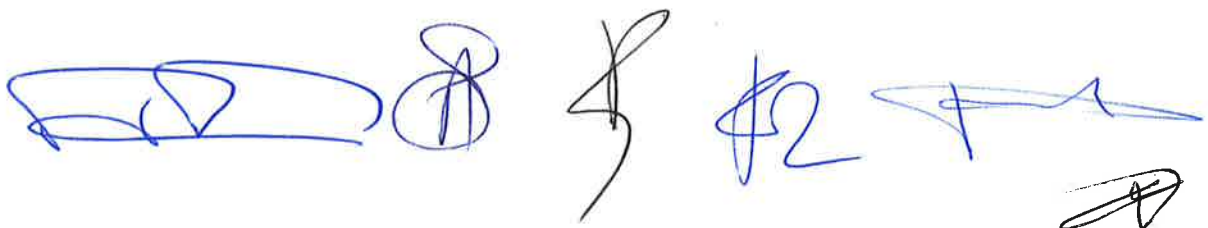


12.5. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)

12.5.1. Approbation du budget – Majorité absolue

ACCEPTE

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

The image shows several handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page. From left to right, there is a signature that appears to be 'M. D.', followed by a signature that looks like 'P. B.', then a signature that is a stylized 'S' or 'J', followed by a signature that looks like 'H. 2', and finally a signature that is a stylized 'M' or 'N'. There is also a small signature at the bottom right corner.

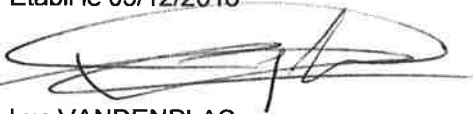
Projection des appels de provisions périodiques

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

Entité "APPARTEMENTS"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses "ordinaires"	246 358	12	20 530	10 060	2.0407
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 2016/2017	325 025				2.6924
Entité "BUREAUX"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	75 115	12	6 260	10 000	0.6260
Emprunts bancaires	16 779	12	1 398	10 000	0.1398
Dotation fonds de réserve	5 270	12	439	10 000	0.0439
TOTAL 2016/2017	97 164				0.8097
Entité "COMMERCE"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	160 505	12	13 375	10 000	1.3375
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 2016/2017	205 490				1.7124
Entité "PARKING"					
Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Mensuel par quotité
Dépenses ordinaires	43 481	12	3 623	10 000	0.3623
Emprunts bancaires	6 314	12	526	10 000	0.0526
Dotation fonds de réserve	3 993	12	333	10 000	0.0333
TOTAL 2016/2017	53 788				0.4482

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h40

Etabli le 05/12/2016


 Luc VANDENPLAS
 Responsable métier Syndic-Gestionnaire
 Lamy Belgium sa
 Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.13

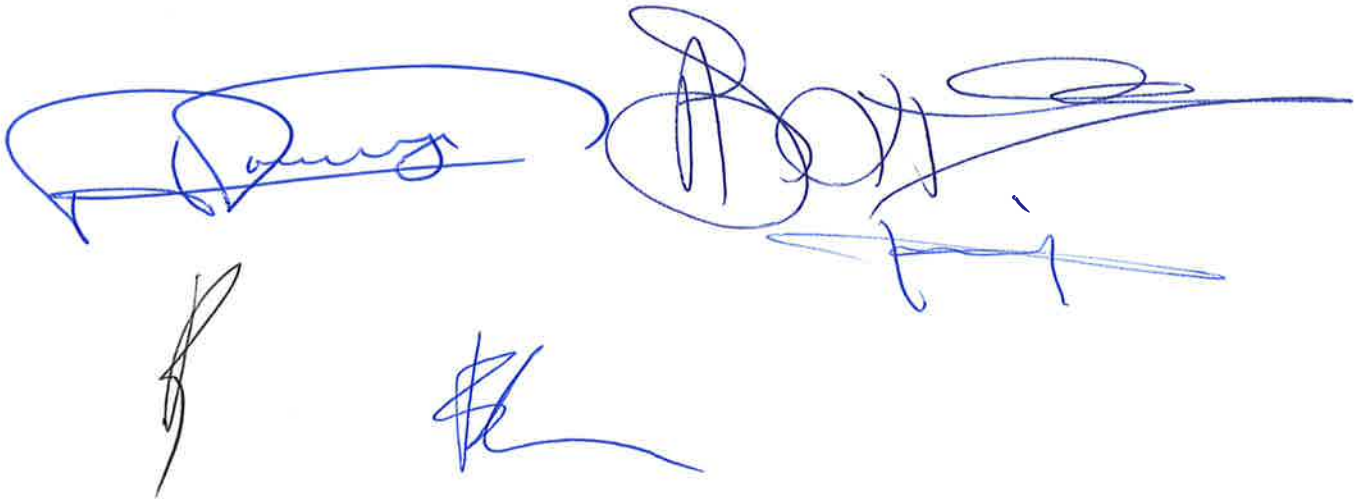

 Monsieur Liégeois
 Secrétaire


 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 3ème lundi du mois d'octobre **et, en principe le 17 octobre 2017.**

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

The image shows five handwritten signatures in blue ink. The top row contains three signatures: a large, flowing cursive signature on the left; a signature in the middle consisting of several overlapping loops and a vertical line; and a signature on the right with horizontal strokes and loops. Below these are two smaller, more compact signatures: one on the left with a vertical line and a loop, and one on the right with a sharp, angular shape and a horizontal tail.

Association des copropriétaires de la résidence RIVOLI - Assemblée générale du 05/12/2016

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

[illegible]

