

**Century 21 Diamant
Madame TOLU Sandra**

**103
ACP Meiser 14**

**ACP Meiser 14, Place Meiser 14 à 1030 BRUXELLES vente LIEBAERT Andrée
Lot : 3D**

Madame,

Nous accusons réception de votre mail du 19/10/2018 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 577-11 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. Fonds de roulement et Fonds de réserve (art. 577-11 §1, 1°)

Type de fonds	Montant total	Quotité s	/ Quotités totales	= Montant
a. Fonds de roulement	15 000 €	305	10000 èmes	457,50 €
b. Fonds de réserve	24 154,98 €	305	10000 èmes	736,73 €

2. Arriérés dus par le cédant à ce jour (art. 577-11 §1, 2°)

473,42 € (sous réserve du décompte final)
+ 230.00 € (frais de dossier - HTVA)

Total: 703,42 € (sous réserve de la TVA, des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)

Selon l'article 577-11/1 §3 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

3. Situation des appels de fonds de réserve (art. 577-11 §1, 3°)

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et dès à présent décidés par l'assemblée générale sont de **1500 €/trimestre** (montants et échéances à venir).

4. Procédure judiciaire en cours (art. 577-11 §1, 4°)

Néant.

5. Procès-verbaux et décomptes de charges (art. 577-11 §1, 5°)

Nous joignons à la présente une copie des procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et copie des décomptes de charges des deux dernières années. Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice. TOUS les frais seront portés en compte au vendeur, au cas où aucun relevé intermédiaire n'a été établi.


6. Bilan (art. 577-11 §1, 6°)

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

En cas de vente, nous vous invitons à nous tenir informés. Au cas où un appel ou un décompte doit être ventilé par après suite à la non communication de la date de vente et des coordonnées de l'acquéreur, une somme de 15 € sera portée en compte pour frais de ventilation.

Nous vous rappelons que les frais de dossier s'élèvent à 230.00 € HTVA et sont facturés au cédant. Toute copie supplémentaire sera facturée à 50 €, conformément à l'art. 577-11 §4.

Nous vous souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, **Madame TOLU**, l'expression de nos sentiments distingués.



Alexandre Coppin

ACP MEISER 14
Place Meiser, 14
1030 BRUXELLES 3
BCE: 0832935931

(103)

Edition du bilan

Dern.op. 5375

Date 30/06/18
Page 1
Période 26
Devise EUR

Numéro	Libellé		Actif	Passif
110000	FONDS DE ROULEMENT	D	0.00	15000.00
120000	FONDS DE RESERVE	D	0.00	24154.98
121000	INDEMNITES EMMEN/DEMEN.	D	0.00	300.00
121500	INTERETS COMPTE EPARGNE	D	0.00	546.04
121600	INTERETS RETARD PAIEMENT	D	0.00	2886.63
121700	LOYER TOITURE	D	0.00	52743.99
130000	FDS RESERVE HORS RDC	D	0.00	790.32
200000	ARRONDIS ORDINATEUR	D	0.36	0.00
410100	COPROPRIETAIRES	O	23813.42	0.00
440000	FOURNISSEURS	F	0.00	1798.65
550000	ING VUE	B	7961.69	0.00
550100	ING EPARGNE	B	66447.91	0.00
580000	TRANSFERT DE FONDS	D	0.00	2.77
	Totaux :		98223.38	98223.38

Imprimé le 06/08/18 à 15:35:03

Copropriété nr ...: 103
 ACP MEISER 14
 Place Meiser, 14
 1030 BRUXELLES 3
 Nr BCE : 0832935931
 Cpte nr : BE07 0016 6801 8666

Bien: 3D
 Propriét.: P14
 Facture: 597
 Date: 06/02/17
 Période du: 01/10/16
 Période au: 31/12/16

Monsieur LIEBAERT
 c/o Liebaert Andrée
 Rue T'Serclaes 14
 1740 TERNAT

DECOMPTE

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire	TVA
1	Frais propriétaires	805.90	10000	305	24.58	0.00	2.77
2	Frais généraux occupants	2021.51	7777	305	0.00	79.28	13.76
3	Frais ascenseurs	229.12	7777	305	0.00	8.99	1.56
4	Frais chauffage	4482.93	7777	305	0.00	175.81	0.00
8	Appel de fonds	1500.00	10000	305	45.75	0.00	0.00
9	Assurances	945.19	10000	305	28.83	0.00	0.00
12	Frais privatifs occupants	766.27	0	0	0.00	16.33	0.00
23	Gérance	2408.39	10000	305	0.00	73.46	0.00
					99.16	353.87	18.09
					453.03		

Total de la répartition - - - - - >

Détail de vos frais privatifs :

OD 164032 31/12/16 CORRECTION DECOMPTE CHAUFFAGE 15-16

16.33

Récapitulatif TVA:

Base : 1 = 0.0 % 32.03
 Base : 2 = 6.0 % 1.20
 Base : 3 = 0.0 % 315.91
 Base : 4 = 21.0% 85.80
 TVA 18.09

En faveur de la copropriété

453.03 EUR

Date limite de paiement : 21/02/2017

Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions

XX

Copropriété nr ...: 103
ACP MEISER 14
Place Meiser, 14
1030 BRUXELLES 3
Nr BCE : 0832935931
Cpte nr : BE07 0016 6801 8666

Bien: 3D
Propriét.: P14

Facture: 597
Date: 06/02/17
Période du: 01/10/16
Période au: 31/12/16

Monsieur LIEBAERT
c/o Liebaert Andrée
Rue T'Serclaes 14
1740 TERNAT

de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau
ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

03

+ 4 5 3 . 0 3

L I E B A E R T
R u e T ' S e r c l a e s 1 4
B - 1 7 4 0 T E R N A T

B E 0 7 0 0 1 6 6 8 0 1 8 6 6 6

G E B A B E B B

A C P M E I S E R 1 4
P l a c e M e i s e r , 1 4
B - 1 0 3 0 B R U X E L L E S 3

120/3000/59701

Copropriété nr ...: 103
 ACP MEISER 14
 Place Meiser, 14
 1030 BRUXELLES 3
 Nr BCE : 0832935931
 Cpte nr : BE07 0016 6801 8666

Bien: 3D
 Propriét.: P14
 Facture: 627
 Date: 27/04/17
 Période du: 01/01/17
 Période au: 31/03/17

Monsieur LIEBAERT
 c/o Liebaert Andrée
 Rue T'Serclaes 14
 1740 TERNAT

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire	TVA
1	Frais propriétaires	100.07	10000	305	3.05	0.00	4.03
2	Frais généraux occupants	3026.83	7777	305	0.00	118.71	20.47
3	Frais ascenseurs	223.72	7777	305	0.00	8.77	1.52
4	Frais chauffage	7674.36	7777	305	0.00	300.97	52.24
5	Travaux chauffage	463.43	7777	305	18.17	0.00	1.03
8	Appel de fonds	1500.00	10000	305	45.75	0.00	0.00
9	Assurances	1461.17	10000	305	44.57	0.00	0.00
23	Gérance	2452.18	10000	305	0.00	74.79	0.00
					111.54	503.24	79.29
					614.78		

Total de la répartition - - - - - >

Récapitulatif TVA:

Base : 1 = 0.0 % 33.39
 Base : 2 = 6.0 % 19.43
 Base : 3 = 0.0 % 110.68
 Base : 4 = 21.0% 372.01
 TVA 79.29

614.78 EUR

En faveur de la copropriété
 Date limite de paiement : 12/05/2017
 Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions
 de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau
 ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

D'avance nous vous en remercions.

XX

Copropriété nr ...: 103
ACP MEISER 14
Place Meiser, 14
1030 BRUXELLES 3
Nr BCE : 0832935931
Cpte nr : BE07 0016 6801 8666

Bien: 3D
Propriét.: P14

Facture: 627
Date: 27/04/17
Période du: 01/01/17
Période au: 31/03/17

Monsieur LIEBAERT
c/o Liebaert Andrée
Rue T'Serclaes 14
1740 TERNAT

La gérance.

03

+ 6 1 4 . 7 8

L I E B A E R T
R u e T ' S e r c l a e s 1 4
B - 1 7 4 0 T E R N A T

B E 0 7 0 0 1 6 6 8 0 1 8 6 6 6

G E B A B E B B

A C P M E I S E R 1 4
P l a c e M e i s e r , 1 4
B - 1 0 3 0 B R U X E L L E S 3

120/3000/62731

Copropriété nr ...: 103
 ACP MEISER 14
 Place Meiser, 14
 1030 BRUXELLES 3
 Nr BCE : 0832935931
 Cpte nr : BE07 0016 6801 8666

Bien: 3D
 Propriét.: P14
 Facture: 657
 Date: 21/08/17
 Période du: 01/04/17
 Période au: 30/06/17

Monsieur LIEBAERT
 c/o Liebaert Andrée
 Rue T'Serclaes 14
 1740 TERNAT

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire	TVA
1	Frais propriétaires	731.89	10000	305	22.32	0.00	0.07
2	Frais généraux occupants	3108.03	7777	305	0.00	121.89	20.72
3	Frais ascenseurs	224.17	7777	305	0.00	8.79	1.53
4	Frais chauffage	1699.99	7777	305	0.00	66.67	0.00
8	Appel de fonds	1500.00	10000	305	45.75	0.00	0.00
9	Assurances	957.54	10000	305	29.20	0.00	0.00
23	Gérance	2452.18	10000	305	0.00	74.79	0.00
					97.27	272.14	22.32
					369.41		

Total de la répartition - - - - - >

Récapitulatif TVA:

Base : 1 = 0.0 % 42.27
 Base : 2 = 6.0 % 4.75
 Base : 3 = 0.0 % 195.17
 Base : 4 = 21.0% 104.91
 TVA 22.32

369.41 EUR

En faveur de la copropriété
 Date limite de paiement : 05/09/2017
 Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions
 de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau
 ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

03

+ 3 6 9 . 4 1

L I E B A E R T
 R u e T ' S e r c l a e s 1 4
 B - 1 7 4 0 T E R N A T

B E 0 7 0 0 1 6 6 8 0 1 8 6 6 6

G E B A B E B B

A C P M E I S E R 1 4
 P l a c e M e i s e r , 1 4
 B - 1 0 3 0 B R U X E L L E S 3

120/3000/65761

Copropriété nr ...: 103
 ACP MEISER 14
 Place Meiser, 14
 1030 BRUXELLES 3
 Nr BCE : 0832935931
 Cpte nr : BE07 0016 6801 8666

Monsieur LIEBAERT
 c/o Liebaert Andrée
 Rue T'Serclaes 14
 1740 TERNAT

Bien: 3D
 Propriét.: P14
 Facture: 687
 Date: 28/11/17
 Période du: 01/07/17
 Période au: 30/09/17

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire	TVA
1	Frais propriétaires	139.21	10000	305	4.25	0.00	0.59
2	Frais généraux occupants	2532.06	7777	305	0.00	99.30	17.23
3	Frais ascenseurs	4021.92	7777	305	0.00	157.73	9.94
8	Appel de fonds	1500.00	10000	305	45.75	0.00	0.00
9	Assurances	957.54	10000	305	29.20	0.00	0.00
23	Gérance	2452.18	10000	305	0.00	74.79	0.00
35	Travaux ascenseur	196.10	7777	305	7.69	0.00	0.44
					86.89	331.82	28.20
Total de la répartition - - - - - >					418.71		

Récapitulatif TVA:

Base : 1 = 0.0 % 45.75
 Base : 2 = 6.0 % 149.15
 Base : 3 = 0.0 % 103.99
 Base : 4 = 21.0% 91.64
 TVA 28.20

418.71 EUR

En faveur de la copropriété
 Date limite de paiement : 13/12/2017
 Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions
 de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau
 ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

03

+ 4 1 8 . 7 1

L I E B A E R T
 Rue T ' S e r c l a e s 1 4
 B - 1 7 4 0 T E R N A T
 B E 0 7 0 0 1 6 6 8 0 1 8 6 6 6
 G E B A B E B B
 A C P M E I S E R 1 4
 P l a c e M e i s e r , 1 4
 B - 1 0 3 0 B R U X E L L E S 3

120/3000/68791

Copropriété nr ...: 103
 ACP MEISER 14
 Place Meiser, 14
 1030 BRUXELLES 3
 Nr BCE : 0832935931
 Cpte nr : BE07 0016 6801 8666

Monsieur LIEBAERT
 c/o Liebaert Andrée
 Rue T'Serclaes 14
 1740 TERNAT

Bien: 3D
 Propriété: P14
 Facture: 718
 Date: 08/03/18
 Période du: 01/10/17
 Période au: 31/12/17

DECOMPTE

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriété.	A charge locataire	TVA
1	Frais propriétaires	17.17	10000	305	0.52	0.00	0.00
2	Frais généraux occupants	4757.75	7777	305	0.00	186.59	29.98
3	Frais ascenseurs	221.19	7777	305	0.00	8.67	1.51
4	Frais chauffage	7401.95	7777	305	0.00	290.29	47.96
5	Travaux chauffage	540.75	7777	305	21.21	0.00	1.20
6	Travaux	659.32	10000	305	20.11	0.00	1.14
8	Appel de fonds	1500.00	10000	305	45.75	0.00	0.00
9	Assurances	1416.79	10000	305	43.21	0.00	0.00
12	Frais privatifs occupants	982.53	0	0	0.00	115.40	0.00
23	Gérance	2452.18	10000	305	0.00	74.79	0.00
					130.80	675.74	81.79
Total de la répartition - - - - - >					806.54		

Détail de vos frais privatifs :
 OD 174044 31/12/17 DECOMPTE CHAUFFAGE 16/17

115.40

Récapitulatif TVA:

Base : 1 = 0.0 % 130.98
 Base : 2 = 6.0 % 120.89
 Base : 3 = 0.0 % 118.00
 Base : 4 = 21.0% 354.89
 TVA 81.79

806.54 EUR

En faveur de la copropriété
 Date limite de paiement : 23/03/2018
 Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions

XX

Copropriété nr ...: 103
ACP MEISER 14
Place Meiser, 14
1030 BRUXELLES 3
Nr BCE : 0832935931
Cpte nr : BE07 0016 6801 8666

Bien: 3D
Propriét.: P14

Facture: 718
Date: 08/03/18
Période du: 01/10/17
Période au: 31/12/17

Monsieur LIEBAERT
c/o Liebaert Andrée
Rue T'Serclaes 14
1740 TERNAT

de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau
ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

03

+ 8 0 6 . 5 4

L I E B A E R T
R u e T ' S e r c l a e s 1 4
B - 1 7 4 0 T E R N A T

B E 0 7 0 0 1 6 6 8 0 1 8 6 6 6

G E B A B E B B

A C P M E I S E R 1 4
P l a c e M e i s e r , 1 4
B - 1 0 3 0 B R U X E L L E S 3

120/3000/71825

Copropriété nr ...: 103
 ACP MEISER 14
 Place Meiser, 14
 1030 BRUXELLES 3
 Nr BCE : 0832935931
 Cpte nr : BE07 0016 6801 8666

Monsieur LIEBAERT
 c/o Liebaert Andrée
 Rue T'Serclaes 14
 1740 TERNAT

Bien: 3D
 Propriét.: P14
 Facture: 749
 Date: 21/06/18
 Période du: 01/01/18
 Période au: 31/03/18

DECOMPTE

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire	TVA
1	Frais propriétaires	41.61	10000	305	1.27	0.00	0.05
2	Frais généraux occupants	2847.61	7777	305	0.00	111.68	19.23
3	Frais ascenseurs	220.39	7777	305	0.00	8.64	1.50
4	Frais chauffage	7014.34	7777	305	0.00	275.09	29.44
6	Travaux	156.88	10000	305	4.78	0.00	0.27
8	Appel de fonds	1500.00	10000	305	45.75	0.00	0.00
9	Assurances	986.45	10000	305	30.09	0.00	0.00
23	Gérance	2499.27	10000	305	0.00	76.23	0.00
					81.89	471.64	50.49
					553.53		

Total de la répartition - - - - - >

Récapitulatif TVA:

Base : 1 = 0.0 % 48.34
 Base : 2 = 6.0 % 3.45
 Base : 3 = 0.0 % 211.78
 Base : 4 = 21.0% 239.47
 TVA 50.49

553.53 EUR

En faveur de la copropriété
 Date limite de paiement : 06/07/2018
 Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions
 de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau
 ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

D'avance nous vous en remercions.

XX

Copropriété nr ...: 103
ACP MEISER 14
Place Meiser, 14
1030 BRUXELLES 3
Nr BCE : 0832935931
Cpte nr : BE07 0016 6801 8666

Bien: 3D
Propriét.: P14

Facture: 749
Date: 21/06/18
Période du ...: 01/01/18
Période au ...: 31/03/18

Monsieur LIEBAERT
c/o Liebaert Andrée
Rue T'Serclaes 14
1740 TERNAT

La gérance.

03

+ 5 5 3 . 5 :

L I E B A E R T
R u e T ' S e r c l a e s 1 4
B - 1 7 4 0 T E R N A T

B E 0 7 0 0 1 6 6 8 0 1 8 6 6 6

G E B A B E B B

A C P M E I S E R 1 4
P l a c e M e i s e r , 1 4
B - 1 0 3 0 B R U X E L L E S 3

120/3000/74956

Copropriété nr ...: 103
 ACP MEISER 14
 Place Meiser, 14
 1030 BRUXELLES 3
 Nr BCE : 0832935931
 Cpte nr : BE07 0016 6801 8666

Bien: 3D
 Propriét.: P14
 Facture: 779
 Date: 06/08/18
 Période du: 01/04/18
 Période au: 30/06/18

Monsieur LIEBAERT
 c/o Liebaert Andrée
 Rue T'Serclaes 14
 1740 TERNAT

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire	TVA
1	Frais propriétaires	711.86	10000	305	21.71	0.00	1.18
2	Frais généraux occupants	4393.76	7777	305	0.00	172.32	29.91
3	Frais ascenseurs	329.21	7777	305	0.00	12.91	2.24
4	Frais chauffage	2917.36	7777	305	0.00	114.41	18.78
8	Appel de fonds	1500.00	10000	305	45.75	0.00	0.00
9	Assurances	986.45	10000	305	30.09	0.00	0.00
23	Gérance	2499.27	10000	305	0.00	76.23	0.00
					97.55	375.87	52.11
					473.42		

Total de la répartition - - - - - >

Récapitulatif TVA:

Base : 1 = 0.0 % 46.61
 Base : 2 = 6.0 % 28.35
 Base : 3 = 0.0 % 106.32
 Base : 4 = 21.0% 240.03
 TVA 52.11

473.42 EUR

En faveur de la copropriété
 Date limite de paiement : 21/08/2018
 Le solde est EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE, nous vous prions
 de régler celui-ci dans la quinzaine à l'aide du bordereau
 ci-joint au compte spécial de l'immeuble.

D'avance nous vous en remercions.

La gérance.

03

+ 4 7 3 . 4

L I E B A E R T
 Rue T ' S e r c l a e s 1 4
 B - 1 7 4 0 T E R N A T
 B E 0 7 0 0 1 6 6 8 0 1 8 6 6 6
 G E B A B E B B
 A C P M E I S E R 1 4
 P l a c e M e i s e r , 1 4
 B - 1 0 3 0 B R U X E L L E S 3

120/3000/77986

IMMOBILIERE



GREENWICH

VENTE | Immo Greenwich Sprl
LOCATION | Rue Américaine, 170 bte 1 – 1050 Bruxelles
GESTION | TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
SYNDIC | E-MAIL info@immo-greenwich.be

Association des copropriétaires de
la résidence
Place Meiser, 14
1030 Bruxelles
N° BCE : 0836 256 497

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 25 JANVIER 2018

Le 25 janvier 2018, les copropriétaires de la Résidence sise Place Meiser, 14 à 1030 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale statutaire au Relais, à l'immeuble suite à la convocation du syndic du 10 janvier 2018.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

L'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

ORDRE DU JOUR

- 1) Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5).
- 2) Nomination d'un secrétaire.
- 3) Approbation des comptes au 30/09/2017. Situation des propriétaires débiteurs.
- 4) Elections statutaires : conseil de copropriété, commissaire aux comptes et syndic
- 5) Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété
- 6) A la demande de M. et Mme Lopez : bail toiture (courrier en annexe)
- 7) Travaux :
 - Placement d'un box à vélo sur le trottoir devant l'immeuble : situation du dossier
 - Placement d'un échafaudage et bâche publicitaire : situation du dossier
 - Remplacement éventuel des portes d'entrée : analyse des devis
 - Tubage cheminée
 - Placement du châssis terrasse arrière 4A : travail exécuté
- 8) Nettoyage des communs : changement de société
- 9) Traitement des cafards : information sur le contrat en cours
- 10) Date de l'AG de 2019.

POINT UN

Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)

Monsieur Sion est nommé président de séance à l'unanimité.

POINT DEUX

Nomination d'un secrétaire

Le syndic est nommé secrétaire à l'unanimité.

POINT TROIS

Approbation des comptes au 30/09/2017

Le syndic signale qu'au 30/09/2017, le fonds de roulement s'élève à 15 000 €
Le fonds de réserve s'élève au 30/09/2017 à 18 237,17 €
Le fonds « loyer toiture » s'élève au 30/09/2017 à 57 487,35€

Melle Valérie De Visch a procédé à la vérification des comptes.
Elle a pu constater qu'une facture de Proximus de janvier 2017 pour un montant de 23,30 € était bien dans le facturier mais aucun paiement n'apparaît dans les extraits bancaires.
Le syndic a écrit à Proximus afin de vérifier si le paiement n'a pas été fait par le compte d'une autre copropriété.

Le budget reste inchangé.
Il est proposé de maintenir les appels de fonds de réserve de 1 500 €/trimestre.

Après un tour de table, les comptes sont approuvés à l'unanimité.

Situation des propriétaires débiteurs

Le syndic informe qu'il reste un seul propriétaire débiteur important qui est KABIR-ALIMUSAJ pour un montant de 2 877,70 € au 30/09/2017.
Néanmoins, entretemps, ils ont payé les charges courantes et le plan d'apurement de 100 €/mois pour les arriérés a été respecté.

POINT QUATRE

Elections statutaires : conseil de copropriété, commissaire aux comptes et syndic

Pour rappel, le conseil de copropriété est actuellement composé de :

M. De Visch, président
M. Kazemi et M. Vermeylen, assesseurs
Melle Valérie De Visch, commissaire aux comptes

Les membres du conseil et commissaire aux comptes sont réélus dans leur fonction à l'unanimité à l'exception de Mme Catin.

Le syndic : le syndic est réélu dans ses fonctions à l'unanimité.

POINT CINQ

Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété

Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété sont donnés à l'unanimité à l'exception de Mme Catin.

POINT SIX

A la demande de M. et Mme Lopez : bail toiture (courrier en annexe)

Le syndic a transmis, à l'ensemble des copropriétaires, la lettre de M. et Mme Lopez. Il signale que la société Télénét a racheté la société Orange qui, elle-même, a racheté la société BASE qui est le locataire initial repris dans le bail. Il n'y a donc pas un nouveau locataire ; aucun nouveau bail n'a été signé par le syndic.

Le syndic confirme aux copropriétaires qu'il n'est pas possible de renégocier un contrat en cours.

D'autre part, le syndic confirme qu'il a accepté la conciliation demandée par M. et Mme Lopez qui aura lieu mardi 30 janvier devant le juge de paix de Schaerbeek.

Le syndic et les copropriétaires déplorent que M. et Mme Lopez ne soient ni présents ni représentés à cette assemblée générale alors que ce point a été mis à l'ordre du jour à leur demande.

POINT SEPT

Travaux :

- Placement d'un box à vélo sur le trottoir devant l'immeuble : situation du dossier

Plusieurs mails à CycloParking ont été envoyés pour savoir si un box à vélos était prévu prochainement devant l'immeuble. A ce jour, aucune date n'est encore avancée.

Cycloparking a donné un site sur lequel les cyclistes de l'immeuble peuvent créer un compte et suggérer un nouveau parking : **www.cycloparking.org**

- Placement d'un échafaudage et bâche publicitaire : situation du dossier

Etant donné que, cette année encore, la société BLOWUP n'a pas su trouver d'annonceur pour la bâche publicitaire qui permettrait une rentrée d'argent supplémentaire, le syndic propose de trouver une autre société qui s'occupera de la recherche d'un annonceur pour la fin 2018.

- Remplacement éventuel des portes d'entrée : analyse des devis

Le syndic a demandé offre de prix au serrurier Casier pour le remplacement éventuel des portes d'entrée.

Le montant de l'investissement pour la porte à rue s'élève à 6 000 € HTVA.

Le montant de l'investissement pour la porte intérieure s'élève à 6 500 € HTVA.

Ce point sera reporté à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

- Tubage cheminée

Le syndic signale qu'il pense que la cheminée de la chaudière condense. Il a demandé offre de prix à la firme H2O Blondeel sprl et à la firme ISB en demandant de faire des tests de combustion. Une troisième offre sera demandée.

Dès réception de ces devis et la confirmation que cette cheminée condense, il est proposé de mandater le conseil de copropriété afin qu'il fasse valider les travaux ou non.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- Placement du châssis terrasse arrière 4A : travail exécuté

POINT HUIT

Nettoyage des communs : changement de société

Etant donné que beaucoup de copropriétaires n'étaient pas satisfaits du nettoyage et vu le décès d'un des membres de l'équipe de nettoyage, le syndic a souscrit un nouveau contrat auprès de la firme Arcs Clean pour un prix quasi équivalent.

POINT NEUF

Traitement des cafards : information sur le contrat en cours

Etant donné la présence de cafards, le syndic a résigné un contrat avec la firme Diclo Laboratoires prévoyant 2 passages par an.

POINT DIX

Date de l'AG de 2019.

2^{ème} quinzaine de janvier : le dernier jeudi soit le 31/01/2019.

Tous les points ayant été examinés, l'Assemblée est levée.

La version signée en assemblée générale peut être obtenue sur simple demande.



Alexandre COPPIN
Syndic

IMMOBILIERE



GREENWICH

VENTE	Immo Greenwich Sprl
LOCATION	Rue Américaine, 170 bte 1 - 1050 Bruxelles
GESTION	TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
SYNDIC	E-MAIL info@immo-greenwich.be

Mise en exécution des dispositions légales en matière de copropriété

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au CC Art. 577-10 envers les personnes disposant d'un droit réel ou personnel.

Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires la copie des décisions d'assemblée générale qui les concernent.

Le présent procès-verbal a été envoyé à tous les copropriétaires et toute contestation relative aux décisions prises lors de cette assemblée doit être faite conformément à la loi (cf. CC article 577-9§1^{er})

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
DES COPROPRIETAIRES DU 26 JANVIER 2017**

Le 26 janvier 2017, les copropriétaires de la Résidence sise Place Meiser, 14 à 1030 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale statutaire au Relais, à l'immeuble suite à la convocation du syndic du 10 janvier 2017.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

L'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

ORDRE DU JOUR

- 1) Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5).
- 2) Nomination d'un secrétaire.
- 3) Approbation des comptes au 30/09/2016. Situation des propriétaires débiteurs.
- 4) Elections statutaires : conseil de copropriété et syndic
- 5) Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété
- 6) Situation dossier KPN Orange : Remboursement du vide locatif et des charges à M. et Mme Themans. Proposition de transaction à l'amiable
- 7) Travaux :
 - Demande du propriétaire du 4A pour la fermeture de sa terrasse arrière par un châssis (éviter problème des pigeons) : situation du dossier
 - Placement d'un box à vélo sur le trottoir devant l'immeuble : situation du dossier
 - Placement d'un échafaudage et bâche publicitaire : situation du dossier
- 8) R.O.I. : modifications : indemnités emménagement/déménagement - sous-location - RB&B
- 9) Date de l'AG de 2018.

POINT UN

Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)

Monsieur KEFER est nommé président de séance à l'unanimité.

POINT DEUX

Nomination d'un secrétaire

Le syndic est nommé secrétaire à l'unanimité.

POINT TROIS

Approbation des comptes au 30/09/2016.

Le syndic signale qu'au 30/09/2016, le fonds de roulement s'élève à 15 000 €
Le fonds de réserve s'élève au 30/09/2016 à 10 537,53 €

Le fonds « loyer toiture » s'élève au 30/09/2016 à 30 892,65 €

Les comptes ont été vérifiés par Mme Alimusaj. Le syndic a fourni les explications à ses questions.

Mme Alimusaj n'étant pas présente, ce point sera reporté à une AG ultérieure.
Il est demandé à Mme Alimusaj d'envoyer un rapport écrit par mail aux copropriétaires.

Situation des copropriétaires en arriérés de charges.

Le syndic informe que tous les copropriétaires sont en ordre de paiement à l'exception de
De Broqueville 528,05 €
Kouloukakos 479,34 €
Ces propriétaires ont reçu un rappel.

Il y a également une dette plus importante de M. et Mme Kabir-Alimusaj pour un montant de 3 258,81 €. Le syndic a rencontré Mme Alimusaj et a marqué son accord pour un plan d'apurement de 100 € par mois pour les arriérés + un paiement des charges courantes trimestrielles dans les délais demandés par le syndic.
A défaut de paiement d'une mensualité en retard, le syndic transmettra le dossier dans les mains de l'avocat de la copropriété.
Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT QUATRE

Elections statutaires : conseil de copropriété et syndic

Pour rappel, le conseil de copropriété est actuellement composé de :

M. De Visch, président
M. Kazemi et M. Vermeylen, assesseurs
Mme Alimusaj, vérificateur aux comptes

Sont réélus :

M. De Visch, président
M. Kazemi et M. Vermeylen, assesseurs
Melle De Visch Valérie est élue vérificateur aux comptes à l'unanimité.

Le syndic : le syndic est réélu dans ses fonctions à l'unanimité.

POINT CINQ

Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété

Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété sont donnés à l'unanimité.

POINT SIX

Situation dossier KPN Orange : Remboursement du vide locatif et des charges à M. et Mme Themans. Proposition de transaction à l'amiable

Le syndic rappelle l'objet de la procédure et, sous les conseils des avocats, propose aux copropriétaires de trouver une solution transactionnelle afin de clôturer définitivement ce dossier.

Le conseil de copropriété et le syndic ont étudié la question et propose l'accord suivant :

- *Paiement par l'association des copropriétaires d'un montant transactionnel de 30.000,00 € pour solde de tous comptes, selon les modalités suivantes :*
 - *Un premier paiement serait effectué dès la tenue de l'assemblée générale en cas d'accord ;*
 - *Le solde de 15.000,00 € serait versé un an après le premier paiement et avant le 15/01/2018.*

IMMOBILIERE



GREENWICH

VENTE | Immo Greenwich Sprl
LOCATION | Rue Américaine, 170 bte 1 – 1050 Bruxelles
GESTION | TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
SYNDIC | E-MAIL info@immo-greenwich.be

- *Dispense pour Monsieur et Madame THEMANS-FINEUSE de contribuer au paiement de la somme transactionnelle à concurrence de leur quote-part en tant que copropriétaire ;*
- *Le paiement est effectué sous toutes réserves et sans aucune reconnaissance préjudiciable par l'association des copropriétaires dans le seul but de faire bref procès ».*

Les copropriétaires marquent leur accord à l'unanimité.

POINT SEPT

Travaux :

- Demande du propriétaire du 4A pour la fermeture de sa terrasse arrière par un châssis (éviter problème des pigeons) : situation du dossier

Melle DE VISCH signale qu'elle a obtenu le permis d'urbanisme nécessaire pour la fermeture de la terrasse arrière de son appartement.
Elle fera exécuter les travaux prochainement.

Tout copropriétaire qui souhaite fermer leur terrasse comme approuvé lors de l'AG sont invités à faire les mêmes démarches en respectant le dessin du châssis qui devra impérativement être en blanc.

D'autre part, il est rappelé que les terrasses doivent être nettoyées régulièrement afin d'éviter la prolifération des pigeons.

- Placement d'un box à vélo sur le trottoir devant l'immeuble : situation du dossier

Le syndic a reçu la confirmation de la commune de Schaerbeek que l'immeuble reste sur la liste d'attente et que placement n'est pas prévu dans l'immédiat.
Le syndic informera les copropriétaires dès qu'il recevra des nouvelles dans le cadre de ce dossier.

- Placement d'un échafaudage et bâche publicitaire : situation du dossier

Le syndic, malgré de nombreux échanges avec la société BLOWUP, n'a pas reçu de confirmation d'un accord d'un annonceur.
Néanmoins, le permis d'urbanisme a été octroyé. Le syndic attend donc des nouvelles d'un annonceur prochainement.

IMMOBILIERE



GREENWICH

VENTE | Immo Greenwich Sprl
LOCATION | Rue Américaine, 170 bte 1 – 1050 Bruxelles
GESTION | TEL 02 345 03 78 • FAX 02 343 76 55
SYNDIC | E-MAIL info@immo-greenwich.be

POINT HUIT

R.O.I. : modifications : indemnités emménagement/déménagement – sous-location – RB&B

Le syndic demande aux copropriétaires s'il y a lieu, dans le futur, de réclamer des indemnités « emménagement/déménagement » même sur les appartements meublés et sous-locations. Le syndic fait un tour de table.

Il pose également la question de savoir si les copropriétaires acceptent les locations RB&B et les sous-locations.

Les copropriétaires passent aux votes.
Ils acceptent à l'unanimité l'application des indemnités d'emménagement/déménagement pour les meublés et refusent à l'unanimité l'occupation par RB&B et autre type.

Ces points seront transcrits dans le nouveau règlement d'ordre intérieur.

POINT NEUF

Date AG de 2018

2^{ème} quinzaine de janvier : le jeudi 25 janvier 2018.

Tous les points ayant été examinés, l'Assemblée est levée.

La version signée en assemblée générale peut être obtenue sur simple demande.

Alexandre COPPIN
Syndic

Mise en exécution des dispositions légales en matière de copropriété

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au CC Art. 577-10 envers les personnes disposant d'un droit réel ou personnel.

Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires la copie des décisions d'assemblée générale qui les concernent.

Le présent procès-verbal a été envoyé à tous les copropriétaires et toute contestation relative aux décisions prises lors de cette assemblée doit être faite conformément à la loi (cf. CC article 577-9§1^{er})

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
DES COPROPRIETAIRES DU 21 JANVIER 2016**

Le 21 janvier 2016, les copropriétaires de la Résidence sise Place Meiser, 14 à 1030 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale statutaire au Relais, à l'immeuble suite à la convocation du syndic du 4 janvier 2016.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

L'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

ORDRE DU JOUR

- 1) Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5).
- 2) Nomination d'un secrétaire.
- 3) Approbation des comptes au 30/09/2015. Situation des propriétaires débiteurs.
Rappel des indemnités d'emménagement /déménagement et intérêts de retard.
- 4) Elections statutaires : conseil de copropriété et syndic
- 5) Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété
- 6) Situation dossier KPN Orange : Remboursement du vide locatif et des charges à M. et Mme Themans.
- 7) Travaux :
 - Placement de la grille à l'entrée du bâtiment : situation du dossier
 - Demande du propriétaire du 4A pour la fermeture de sa terrasse arrière par un châssis (éviter problème des pigeons) : aspect à définir
 - Proposition de placement de filet anti pigeons sur toutes les terrasses arrière (colonne A) (offre en annexe)
 - Proposition de placement d'un bac à vélo sur le trottoir devant l'immeuble (formulaire joint et à apporter le jour de l'AG par les personnes intéressées)
 - Placement d'un échafaudage et bâche publicitaire : situation du dossier
- 8) Date de l'AG de 2017.

POINT UN

Nomination d'un président de séance (article 577/6 paragraphe 5)

Monsieur Vermeylen est nommé président de séance à l'unanimité.

POINT DEUX

Nomination d'un secrétaire

Le syndic est nommé secrétaire à l'unanimité.

POINT TROIS

Approbation des comptes au 30/09/2015.

Situation des copropriétaires en arriérés de charges.

Rappel des indemnités d'emménagement /déménagement et intérêts de retard.

Le syndic signale qu'au 30/09/2015, le fonds de roulement s'élève à 15 000 €
Le fonds de réserve s'élève au 30/09/2015 à 10 537,53 €
Le fonds « loyer toiture » s'élève au 30/09/2015 à 30 892,65 €

Le syndic a le plaisir d'annoncer aux copropriétaires qu'il reste seulement 3 dettes :
M. et Mme Kabir-Alimusaj pour un montant de 2 120,59 € et, comme convenu sont en plan d'apurement. Ce plan d'apurement n'est pas respecté à la lettre mais la dette diminue.
M. Kouloukakos pour un montant de 223,82 €
M. Gonzalez pour un montant de 1 163,67 € ; le dossier est auprès de l'avocat de la copropriété.

Pour rappel, la copropriété dispose d'un contrat d'assurance spécial pour la récupération des arriérés de charges des copropriétaires.

Le syndic rappelle également qu'il appliquera les indemnités emménagement/déménagement et intérêts de retard.
Les indemnités emménagement/déménagement s'élèvent à 100 €
Les intérêts de retard de 3% l'an avec un minimum de 25 €/mois et applicable après un mois de retard. Le budget est approuvé à l'unanimité.

Madame Alimusaj et Monsieur Sion ont procédé à la vérification des comptes.
Ils ont deux questions auxquelles le syndic doit répondre.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité sous réserve des réponses à donner aux vérificateurs aux comptes.

POINT QUATRE

Elections statutaires : conseil de copropriété et syndic

Pour rappel, le conseil de copropriété est actuellement composé de :

M. De Visch, président
M. Kazemi et M. Vermeylen, assesseurs
M. Sion et Mme Alimusaj, vérificateurs aux comptes

Monsieur Sion est démissionnaire.

Les autres membres du conseil de copropriété sont réélus dans leur fonction à l'unanimité.

Le syndic : est réélu dans ses fonctions à l'unanimité.

POINT CINQ

Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété

Décharge et quitus au syndic et au conseil de copropriété sont donnés à l'unanimité.

POINT SIX

Situation dossier KPN Orange : Remboursement du vide locatif et des charges à M. et Mme Themans.

Ce dossier est toujours en cours chez l'avocat de la copropriété et chez l'avocat de M. et Mme Themans. Ce dossier n'a, malheureusement, pas beaucoup évolué.

Le syndic rappelle que M. et Mme Themans ont eu un vide locatif important et ils ont continué à payer les charges durant ce vide locatif. Ils ne sont pas responsables des dommages qu'ils ont subis. Les origines des infiltrations proviennent en partie des murets placés sur le toit par KPN Orange et pour l'autre partie, des infiltrations venant de la façade de l'immeuble. La copropriété est donc bien responsable d'une partie des dommages.

Suivant l'évolution de ce dossier, le syndic devra tenir une assemblée générale avec ce point à l'ordre du jour. Soit, le syndic rappelle que ce montant devra être payé par la copropriété qui devra se retourner sur KPN Orange.

POINT SEPT

Travaux :

- Placement de grilles à l'entrée du bâtiment : situation du dossier

Le syndic signale qu'il s'est rendu avec M. De Visch chez l'entrepreneur. Celui-ci a montré les grilles. Le travail est bien exécuté. Les grilles sont actuellement en atelier pour une mise en peinture. Dès que le temps le permettra, elles seront placées.

- Demande du propriétaire du 4A pour la fermeture de sa terrasse arrière par un châssis (éviter problème des pigeons) : aspect à définir

Pour rappel, ce point a déjà fait l'objet d'un accord d'une assemblée générale précédente. Il y a juste à définir l'aspect.

La couleur devra être identique aux autres châssis de l'immeuble.

Le syndic propose que ce soit lui-même qui détermine l'aspect en fonction de l'offre reçue.

Les copropriétaires approuvent suivant le modèle joint au procès-verbal.

Monsieur DE VISCH et Madame ALIMUSAJ demanderont des offres comparatives. En fonction des offres reçues, le syndic écrira aux copropriétaires concernés pour leur accord.

Il est rappelé qu'il faut isoler le mur intérieur de la terrasse.

- Proposition de placement de filet anti pigeons sur toutes les terrasses arrière (colonne A) (offre en annexe)

Vu la plainte de nombreux occupants, le syndic a demandé offre à la firme Coosemans, l'entreprise qui a déjà rénové la façade. Il s'agit d'un filet anti-pigeons de 30 mètres sur une largeur de 2m20.

Le montant de l'investissement s'élève à 1 494 € HTVA.

Ce point est annulé (cfr point précédent)

- Proposition de placement d'un bac à vélo sur le trottoir devant l'immeuble (formulaire joint et à apporter le jour de l'AG par les personnes intéressées)

Les copropriétaires intéressés remettent leur formulaire.
Le syndic enverra les formulaires à la commune de Schaerbeek.

- Placement d'un échafaudage et bâche publicitaire : situation du dossier

Le syndic confirme que le contrat a été signé avec un entrepreneur publicitaire, BlowUp Media Belgium.
La bâche devrait être placée fin 2016.

Afin d'alimenter le fonds de réserve, il est décidé d'appeler 1 500 €/trimestre à partir du 1^{er} trimestre 2016.

POINT HUIT

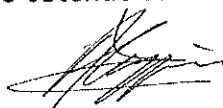
Date de l'AG de 2017 : le jeudi 26 janvier 2017 à 18h00.

Divers :

- Il est demandé de placer des détecteurs incendie dans les parties communes de l'immeuble (9 détecteurs).
- Il est demandé de faire un avis aux occupants rappelant la sécurité lors de l'ouverture des portes d'entrée de l'immeuble.
- Il est demandé de faire un avis aux occupants afin de rappeler le règlement d'ordre intérieur, notamment au niveau du bruit.

Tous les points ayant été examinés, l'Assemblée est levée.

La version signée en assemblée générale peut être obtenue sur simple demande.



Alexandre COPPIN
Syndic

Mise en exécution des dispositions légales en matière de copropriété

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au CC Art. 577-10 envers les personnes disposant d'un droit réel ou personnel.

Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires la copie des décisions d'assemblée générale qui les concernent.

Le présent procès-verbal a été envoyé à tous les copropriétaires et toute contestation relative aux décisions prises lors de cette assemblée doit être faite conformément à la loi (cf. CC article 577-9§1^{er})
