

Assemblée générale de la copropriété de l'immeuble sis Avenue Albert Giraud 93, B-1030 Schaerbeek

PV assemblée extraordinaire du 23 mars 2017

La majorité des propriétaires étant présents et le double *quorum* étant atteint, l'assemblée générale est valablement constituée.

Cette réunion étant la première de l'année 2017, l'assemblée désigne, pour une durée de 1 an et à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et un assesseur. Président : Kevin Delaby ; Assesseur : Florence Autret. Conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic est désigné par l'assemblée générale pour remplir le rôle de secrétaire.

La séance débute à 20h19

Ordre du jour :

- Approbation du PV du 23 novembre 2016
- Demande de réaffectation du bureau en studio (logement) introduite par Florence Autret

Le 16 décembre 2016, Florence Autret a adressé par courrier recommandé à chaque copropriétaire un avertissement de son intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour le « bureau 1 » (document « annexe II » dans le cadre de l'introduction d'un permis d'urbanisme). Le syndic n'a pas reçu copie de ce document de la part de Mme Autret. Nature des actes et travaux projetés : « Installation d'une douche et kitchinette en vue d'une transformation du bureau du RDC en logement ».

La demande de Mme Autret, introduite à la commune, est à présent complète. La transformation en studio est une clause suspensive à la proposition de vente déjà conclue par Mme Autret.

Mme Richir fait remarquer que l'adresse de Mme Autret figurant sur le document reçu est incorrecte et que la dernière adresse connue de celle-ci en date dudit courrier n'étant vraisemblablement plus utilisée par Mme Autret, Mme Richir n'a pas été en mesure de répondre par courrier recommandé à cet avertissement (copie de l'avertissement adressé à Baeck – Richir en annexe).

Le 14 février 2017, Mme Autret a adressé par voie recommandée à chaque copropriétaire une lettre leur annonçant son intention d'introduire auprès de la commune de Schaerbeek une demande de changement d'affectation du « bureau 1 » en vue d'en faire un logement. À ce courrier était joint une notice explicative remise à l'urbanisme ainsi que le reste des pièces de demande de permis (copie en annexe). À ce jour, le syndic n'a pas reçu copie de ce document de la part de Mme Autret.

À la demande de M. et Mme Baeck-Richir, le syndic a convoqué en date du 6 mars 2017 une assemblée générale extraordinaire dont figure à l'ordre du jour la décision de la copropriété concernant le changement d'affectation du « bureau 1 ».

Conformément à l'article 577-7, l'assemblée générale décide 2° à la majorité des quatre

cinquième des voix b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci. L'assemblée générale ayant procédé au vote, s'opposent au projet : M. Ruben Mortier, M. Kevin Delaby et Mme Alice Richir. **Le total des voix contre le projet de changement d'affectation du « bureau 1 » est de 91%, en vertu de quoi, la demande de changement d'affectation introduite par Mme Autret est refusée.**

Il y a un différend sur le caractère contraignant de cet avis. Selon le notaire engagé par Mme Autret, la copropriété n'émet qu'un avis consultatif. Cette question ayant déjà été discutée en novembre, la copropriété acte que le dossier suite son cours légal.

Le syndic adressera copie de cette décision par courrier recommandé à Mme Autret dans un délai de quinze jours à son adresse Avenue Jonnart 44a, 1200 Woluwe Saint Lambert. Le syndic réitère sa demande à Mme Autret de communiquer son changement d'adresse par voie recommandée.

- Aménagements des communs
 - a. une armoire de rangement, ainsi que des ustensiles et produits de nettoyage ont été installés pour l'usage de la copropriété, à destination exclusive du nettoyage des parties communes, à la cave. Le coût de ce matériel est de 168,87 euros et apparaîtra dans le bilan financier 2016 de la copropriété.
 - b. la copropriété a l'intention d'entamer des travaux de réfection des communs et de la façade avant durant l'année 2018. Le syndic est chargé d'établir pour la prochaine assemblée générale un tableau des différents postes concernés, afin que ceux-ci puissent être discutés par les copropriétaires.
 - c. Point annulé (demande installation tableau dans les communs)
- Établissement d'un fond de réserve

En vue des travaux de rénovations de la façade et des communs, l'assemblée générale décide de **mettre en place un fond de réserve d'un montant mensuel similaire à celui du fond de roulement** (lui-même maintenu). Chaque copropriétaire doit établir un ordre permanent du même montant que celui du fond de roulement chaque 1er du mois ; le premier versement est attendu pour le 1^{er} janvier 2017 (avec effet rétroactif de 3 mois).

Numéro du compte du fond de réserve : **BE94 7450 6344 2214.**

- Divers
 - a. état du dossier Hydrobru : clôturé
 - b. rappel des articles 8 et 13 du règlement d'ordre intérieur de la copropriété suite à la perte des clés de l'entrée du bâtiment communiqué par F. Autret lors de l'AG du 23 novembre 2016 : en cas de location, l'identité des locataires doit être communiquée au syndic qui la communiquera aux autres copropriétaires ET en cas de perte de clefs, le syndic doit être immédiatement averti pour procéder au remplacement de la serrure dans les délais les plus brefs.

La séance est clôturée à 20h53

Après relecture, ce PV est approuvé par le Président, le syndic et l'ensemble des

copropriétaires présents.