

GESTION IMMOBILIÈRE

Avenue de l'Assomption 13  
1200 - Woluwe Saint-Lambert  
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99  
Mail : info@paulurbain.be

ACP Baltimore  
Boulevard Reyers 115  
1030 - Bruxelles  
BE 0544.583.239

### Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 07-06-2017

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Baltimore » se sont réunis en assemblée générale, le 07-06-2017, dans les bureaux du Syndic, Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires : 16  
Voix : 10000  
Cop. présents : 12  
Voix présentes : 8578

*L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 22-05-2017 et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans 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 des votes effectués en séance :

## **1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (577-6 § 5)**

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Monsieur Noirot en qualité de président de séance.

## **2. Désignation des scrutateurs**

Madame Voutsinou est désignée en tant que scrutatrice.

## **3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale**

L'assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 09/06/2016.

## **4. Comptes**

### **4.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé**

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 31/12/2016. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le vérificateur aux comptes, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport de vérification des comptes est exposé en séance.

### **4.b. Approbation du bilan**

Approbation à l'unanimité du bilan au 31/12/2016.

### **4.c. Décharge au syndic**

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2016.

### **4.d. Décharge au Vérificateur aux comptes**

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au vérificateur aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

### **4.e. Décharge au Conseil de Copropriété**

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 31/12/2016.

## **5. Echéancier des contrats**

### **5.a. Confirmation de la copropriété sur le principe d'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic**

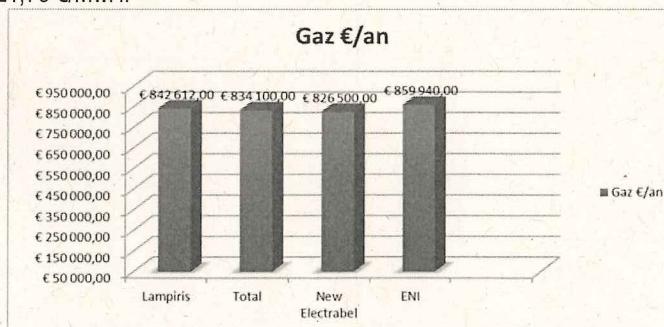
L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, confirme son accord de principe à l'adhésion au contrat cadre négocié par le Syndic.

### **5.b. Mandat à donner au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété et le cas échéant, en tenant le conseil de copropriété informé**

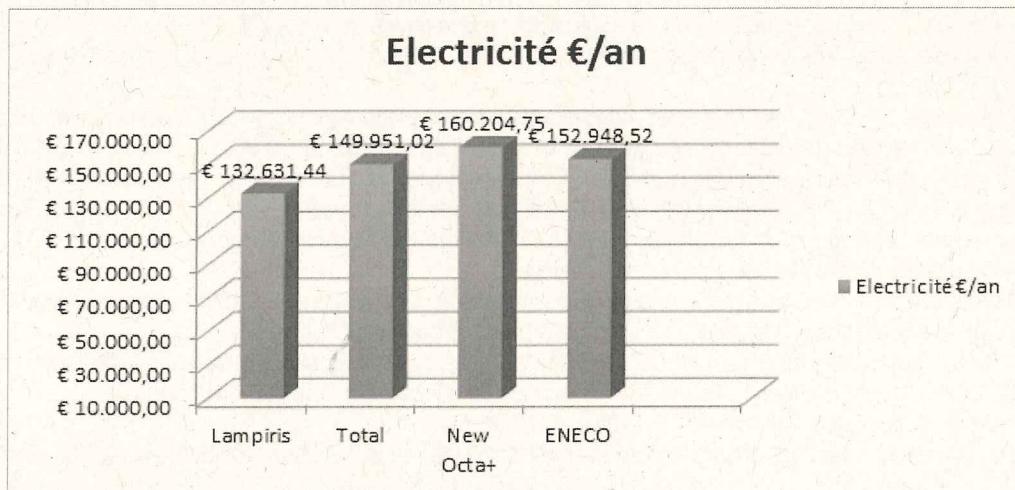
L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, donne mandat au Syndic pour agir au mieux dans les intérêts de la copropriété.

Comme chaque année, votre Syndic a fait appel à un auditeur externe afin de mettre en concurrence les différents fournisseurs d'énergie.

**Gaz :** Les tarifications particulièrement attractives cette année sont la conséquence d'une négociation pouvant s'apparenter à un regroupement d'achat et du prix particulièrement bas de gaz ou jour de la négociation. Le Syndic a maintenu le contrat de fourniture gaz auprès d'Electrabel au tarif de 21,75 €/Mwh.



**Electricité** : Sur base des négociations et afin de pouvoir bénéficier d'une meilleure tarification, le syndic a maintenu les contrats d'électricité auprès du fournisseur Lampiris au tarif de 46,50 €/MwH.



Ces tarifications sont d'application depuis le 01/10/2016 jusqu'au 30/09/2017. Il est également précisé que le rapport d'audit peut être obtenu auprès du Syndic sur simple demande. Les tarifications les plus avantageuses se proposant à la sortie de l'hiver, les prochaines négociations tarifaires se feront dorénavant durant le mois de mars de chaque année.

#### 5.c. Evacuation des déchets

Il est proposé de placer des conteneurs pour l'évacuation des déchets et de réaménager en conséquence le local poubelle. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires marque son accord pour le placement des conteneurs et décide d'évaluer la situation après un an. La copropriété est informée qu'il y aura un surcoût pour la sortie et rentrée des conteneurs par la société de nettoyage.

#### 5.d. Entretien du jardin

Suite à l'insatisfaction de certains copropriétaires concernant l'entretien du jardin, il sera demandé à l'Assemblée de se prononcer sur ce contrat. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de donner mandat au Conseil de copropriété pour conclure un nouveau contrat. Monsieur Baiwir transmettra les coordonnées d'un jardinier.

#### 6. Renouvellement du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Madame Vila en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

#### 7. Renouvellement du mandat des membres du conseil de copropriété

L'assemblée, à l'unanimité, renouvelle le mandat des membres du conseil de copropriété, à savoir : Madame Voutsinou, Monsieur Noirot, Madame Vila et Madame Barrier.

#### 8. Mandat du syndic

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la Spri Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

#### 9. Vente de la conciergerie

Conformément à la demande de la dernière Assemblée Générale, la valeur de la conciergerie a été estimé sur base du marché et à l'aide de l'agence immobilière MYIMMO. Dans l'état actuel, la conciergerie est estimée à 70.000,-€. Si la copropriété est disposé à réaliser des travaux estimés à 20.000,-€, la valeur de revente est estimée à 110.000,-€. La valeur locative du bien est estimée à 600,-€ hors charges. L'assemblée sera invitée à se prononcer sur la suite à donner. Il est également proposé que les frais de modification d'acte de base soient à charge du futur acquéreur. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, marque son accord sur la vente de la conciergerie dans son état actuel. L'assemblée invite les copropriétaires intéressés à remettre offre au Syndic, en tenant compte du fait que les frais de modifications de l'acte de base seront à charge du futur acquéreur. Le Syndic lancera également un appel d'offres public via son partenaire MYIMMO. Après avoir récolté les offres, celles-ci seront transmises au Conseil de copropriété qui décidera sur l'organisation d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

#### 10. Mise en conformité de l'ascenseur

Conformément à la demande de la dernière Assemblée Générale, le Syndic a contacté les sociétés Crombez & Baeyens, SD Lift, KONE, Liftinc pour la mise en conformité de l'ascenseur :

- L'offre de SD Lift s'élève à 28.850, -€ HTVA et comprend outre la mise en conformité de l'ascenseur, le remplacement de l'armoire de commandes et de la boîte à boutons, remplacement du treuil moteur avec nouvelle machine GEARLESS.

Pour un nouvel habillage de cabine, il faut compter un supplément de 4.200, -€ HTVA en ce compris un strapontin et des bâches de protection.

- L'offre de Liftinc s'élève à 12.000, -€ HTVA pour la mise en conformité stricte, à laquelle se rajoute en options : le remplacement du treuil moteur avec nouvelle machine gearless, boîtes à boutons et armoire de commande (13.000, -€ HTVA), nouvel habillage de cabine (2.995, -€ HTVA), nouvelle machine gearless (7.342, -€ HTVA), supplément pour une porte cabine automatique en lieu et place du rideau de cellules (1.833, -€ HTVA), strapontin en cabine (349, -€ HTVA), bâche de protection (484, -€ HTVA), les LEDS en applique à chaque palier pour assurer l'éclairage réglementaire au palier (1.467, -€ HTVA). Il faut compter un supplément de 4.000, -€ HTVA pour l'installation d'une nouvelle cabine équipée d'un rideau de cellule.

- L'offre de KONE s'élève à 16.868, -€ HTVA pour la mise en conformité stricte, à laquelle se rajoute en options : le remplacement du treuil moteur avec nouvelle machine gearless, boîtes à boutons et armoire de commande (35.445 € HTVA), et nouvel habillage cabine ave strapontin (6.000, -€ HTVA). En cas de remplacement complète de cabine, le coût est de 10.720, -€ HTVA. La mise en conformité (sans changement de l'armoire de commande) avec nouvelle cabine, boutons d'appels et cabine et nouveau moteur revient à 39.900, -€ HTVA.

Pour l'installation d'un nouvel ascenseur, le budget approximatif est de 60.000, -€ HTVA chez KONE, et de 50.000, -€ HTVA chez Liftinc.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, marque son accord sur le principe d'installer un nouvel ascenseur, ce qui implique la suppression des tuyauteries alimentant les radiateurs des entrées des appartements. Le Syndic consultera le chauffagiste Goessens pour se faire. Le Syndic demandera également une offre complète à Liftinc, qui sera présentée lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire qui sera invitée à confirmer le choix de l'ascensoriste et le financement des travaux.

#### **11. Placement d'un système vidéophonie**

L'entreprise FDE - Parle-au-phone SPRL a remis offre pour le placement d'un système à vidéophone de marque Aiphone dans l'immeuble. Les travaux communs s'élèvent à 2.870, -€ HTVA, auquel il faut rajouter la fourniture et le placement des postes privatisifs selon le modèle souhaité variant de 85, -€ HTVA (simple poste parlophone mains libres), 225, -€ HTVA (moniteur vidéo mains libres avec écran couleur de 3,5 pouces), ou 365, -€ HTVA (moniteur vidéo mains libres avec écran couleur de 7 pouces). Il est rappelé qu'un tel système permet de vérifier l'identité de la personne qui sonne, et éviter ainsi que des personnes mal intentionnées puissent s'introduire dans l'immeuble. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires marque son accord de principe sur l'installation d'un système vidéophone et donne mandat au Conseil de copropriété pour passer commande dans une limite budgétaire maximum de 5.000, -€ HTVA. Les frais seront financés par le fonds de réserve.

#### **12. Isolation de la toiture**

Le Syndic de concert avec le Conseil de copropriété a étudié la possibilité d'isoler la toiture de l'immeuble, en ce compris le cabanon de l'ascenseur. L'entreprise Asphalis consultée a remis offre pour un montant de 30.128,39 € HTVA. En option elle propose de re-cimenter et réaliser un bardage au niveau des cheminées et du cabanon ascenseur pour un montant de 17.574,78 € HTVA.

Il est précisé que la toiture du cabanon ascenseur est en très mauvais état et requiert une rénovation si l'Assemblée ne décide pas de rénover l'ensemble de la toiture. Le devis pour la réparation s'élève à 3.450, -€ HTVA. L'assemblée à l'unanimité des copropriétaires, décide de ne pas isoler la toiture, et marque son accord pour les travaux de réparation de la toiture du cabanon pour un montant de 3.450, -€ HTVA. Les frais seront financés par le fonds de réserve.

#### **13. Hébergement touristiques. Décisions à prendre suite à la publication de l'A.R. du 24/04/2016 - Exploitation de biens à titre d'hébergement touristique**

Depuis ce 24 avril 2016, tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit, avant de commencer son exploitation, déclarer son activité et faire enregistrer son établissement auprès de l'Administration.

Cet arrêté du 24 avril 2016, concerne aussi les syndics car il prévoit que lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble, doit être joint à la déclaration.

A ce titre l'assemblée générale sera invitée à se prononcer sur l'autorisation à donner aux propriétaires éventuels utilisant les plateformes touristiques de type AIRBNB pour la location de leurs appartements.

Pour rappel, Bruxelles Économie et Emploi a désigné différents inspecteurs chargés de surveiller le respect des règles et de rechercher et constater les éventuelles infractions. En cas de non-conformité à la réglementation relative à l'hébergement touristique, le contrevenant est passible d'une amende variant de 250 à 25.000, -€, d'une suspension voire du retrait de

l'enregistrement.

Toutes questions concernant cette réglementation peuvent être adressées au SPRB Economie et Emploi.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de ne pas autoriser l'hébergement touristique de type AIRBNB.

#### 14. Travaux à prévoir en 2017/2018

- Remplacement et harmonisation des luminaires des communs
- Repiquage de la colonne dans le garage de Madame Voutsinou
- Analyse globale des colonnes des 2ième et 3ième étages
- Remplacement de la porte d'entrée (estimé à 6.525,50 € HTVA)

#### 15. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

##### 15.a. Le fonds de roulement

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 13.017,95 €. Sur base du budget annuel, il s'avère que celui-ci est suffisant.

##### 15.b. Le fonds de réserve

Le fonds de réserve à la date de la clôture s'élève à 16.545,59 €. L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires, décide de financer le fonds de réserve à hauteur de 2.500, -€ par trimètre sur le prochain exercice.

#### 16. Approbation du budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice

Approbation à l'unanimité du budget prévisionnel des charges courantes fixé à 35.000, -€ pour le nouvel exercice comptable.

#### 17. Questions diverses

- Travaux privatifs ayant impact sur les communs : Les copropriétaires réalisant des travaux privatifs sont tenus d'en notifier l'ensemble des occupants et le syndic quand des travaux sont prévus, avec leur finalité, afin d'éviter qu'un occupant lance son lave linge / vaisselle pendant que qqn coupe l'eau, prévenir d'une vidange de l'installation de chauffage, ... De plus, les copropriétaires doivent insister sur la sécurité de l'immeuble et rappeler à leur(s) entrepreneur(s) que la porte d'entrée de l'immeuble doit rester fermée. En ce qui concerne spécifiquement les travaux sur l'installation de chauffage, il est rappelé que seul le chauffagiste de l'immeuble est habilité à effectuer la vidange, et que ces frais ainsi que les frais de remplissage et de purge sont à charge du copropriétaire en ayant fait la demande.
- Madame Barras souhaite réaliser une ouverture au niveau de la façade arrière de l'immeuble pour améliorer la ventilation de son appartement. L'assemblée générale ne s'oppose pas à son projet.
- Madame Voutsinou demande qu'on respecte l'accès à son garage, et que les différents corps de métier qui interviennent tant pour le privatif que pour les communs ne stationnent pas devant.
- Il est rappelé qu'il est interdit de jeter ses mégots par terre devant l'immeuble ou par la fenêtre. Le Syndic contactera l'occupant de Madame De Coster notamment à ce sujet.

L'ordre du jour étant épousé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h00.

Fait à Bruxelles, le 07 juin 2017. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance