

Bruxelles, le 19 mars 2019

**Procès-Verbal
de l'Assemblée Générale
de la Copropriété DAILLY
BCE 840.896.166
du 19 mars 2019**

L'Assemblée Générale s'est tenue le 19 mars 2019 à 18.15 heures au 26 avenue Charbo à 1030 Bruxelles.

La liste des personnes présentes ou représentées, signée par le président de séance, se trouve à l'annexe 1.

Plus de la moitié des propriétaires représentant plus de la moitié des quotités étant présents ou représentés, l'assemblée peut valablement délibérer.

Au cours de cette assemblée, les décisions suivantes ont été prises (cfr ordre du jour envoyé le 4 mars 2019) :

1. Approbation du PV de la dernière AG du 21/3/18

Une erreur s'est glissée dans le dernier PV de l'assemblée générale du 21/3/18. Contrairement à ce qui était indiqué en annexe 1, Mr Cekic était bien présent lors de l'assemblée et a participé au débat. Ses votes ne changent pas les décisions prises l'année dernière.

2. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée

L'assemblée débute à 18.00 heures par la désignation de Mme Pierre comme président et de M. Sanchez comme secrétaire de l'assemblée.

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic

Le rapport annuel du syndic se trouve en annexe 2.

Le syndic mentionne la très mauvaise statistique sinistre de l'immeuble. Il y a un risque de retrait de l'assurance en cas d'introduction de nouveaux sinistres.

4. Comptes de gérance 1/1/2018-31/12/2018

Les comptes et bilan au 31/12/2018 (annexe 3) sont approuvés à l'unanimité des voix.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de fixer l'exercice comptable du 1^{er} janvier au 31 décembre.

5. Procédure judiciaire en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.



6. Décharges

La décharge au conseil de copropriété est accordée à une majorité de 94,12 % des voix.

La décharge au vérificateur aux comptes est accordée à une majorité de 94,12 % des voix.

La décharge au syndic est accordée à une majorité de 94,12 % des voix.

7. Revue des contrats fournisseurs

La liste des contrats fournisseurs est transmise à titre d'information (annexe 4).

Prestations complémentaires du syndic:

L'assemblée générale approuve à une majorité de 94,12 % des voix la rémunération des prestations complémentaires du syndic conformément au document en annexe 5.

8. Budget prévisionnel des charges courantes 2019

Le budget 2019 pour les charges courantes de € 27.000 est approuvé à l'unanimité des voix.

9. Travaux

Façade arrière – proposition d'assistance d'un architecte : l'assemblée générale décide à une majorité de 88,24 % des voix de donner mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un conseil technique dans le but d'une expertise de la façade arrière dans un budget de € 2.500.

Mur mitoyen Afrim/rombaux – proposition d'assistance de M. Lesens : l'assemblée générale refuse la proposition d'assistance de Mr Lesens (93,33 % de voix contre).

10. Budget prévisionnel des travaux

Le budget travaux de € 2.500 est approuvé à l'unanimité des voix.

11. Alimentation des Fonds de réserve

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de procéder à un appel de fonds de réserve générale à hauteur de € 3.125/ trimestre

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de procéder à un appel de fonds ascenseur à hauteur de € 2.000/trimestre

12. Conciergerie

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de vendre la loge au prix de € 47.500.



Sous réserve du certificat urbanistique n'indiquant pas d'infraction (conciergerie-logement) et d'un rapport d'expertise sans élément aggravant, Mr Cekic propose d'acheter la loge au prix de € 47.500 et de prendre en charge tous les frais liés à l'achat, à savoir les frais d'adaptation des statuts, du géomètre-expert, de privatisation de l'eau, gaz et électricité et les frais d'AG extraordinaire.

Au plus tard pour le 15 mai 2019, Mr Cekic remettra une offre ferme d'achat en bonne et due forme.

L'assemblée générale mandate le syndic pour la signature des actes.

L'assemblée générale refuse d'ores et déjà que l'espace ait une affectation autre que logement ou bureau à l'avenir.

13. Réglementation

Règlement d'ordre intérieur : l'assemblée générale décide à l'unanimité des voix d'approuver le règlement d'ordre intérieur disponible en annexe 6.

Montant des marchés : l'assemblée générale décide à une majorité de 94,37 % des voix que le montant à partir duquel les entrepreneurs doivent être mis en concurrence est de € 4.000.

14. Nominations statutaires

L'assemblée générale nomme à l'unanimité Mme Poels, Mme Marengo et Mme Pierre comme membres du Conseil de Copropriété.

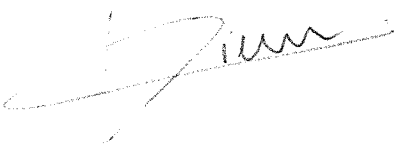
L'assemblée générale nomme à l'unanimité Mme Libert comme vérificateur aux comptes.

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat du syndic PoliValent à l'unanimité des voix pour un an et/ou à la première assemblée générale ordinaire qui puisse valablement se tenir.

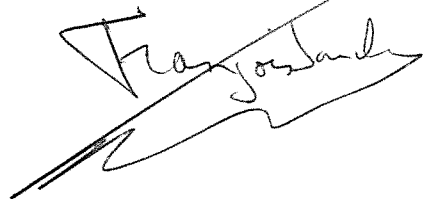
Les résultats des votes et noms des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues se trouvent en annexes 7 & 8.

Tous les points à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 21.00 heures.

Valérie Pierre
Présidente



François Sanchez
Secrétaire



Liste de présence à l'assemblée générale du 19/03/2019


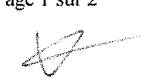
Immeuble : DAILY

Personnes Présentes

| | | | | | | |
|---|---|-------------------|------------|----------------|---------------------------|--|
| 1 | BENKHEDDA Ferhat | Quotités : | 4 | | | |
| | Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 5,63% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |
| | | | 00-B4-0 | 4 | BENKHEDDA Ferhat | |
| 2 | CEKIC-KURTGOL Güney | Quotités : | 3 | | | |
| | Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 4,23% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |
| | | | 00-DR-0 | 3 | CEKIC-KURTGOL Güney | |
| 3 | DESCAMPS Lionel | Quotités : | 4 | | | |
| | Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 5,63% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |
| | | | 00-C4-0 | 4 | DESCAMPS Lionel | |
| 4 | LAMBRECHT Cédric - PIERRE | Quotités : | 4 | | | |
| | Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 5,63% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |
| | | | 00-A3-0 | 4 | LAMBRECHT Cédric - PIERRE | |
| 5 | LIBERT Anita | Quotités : | 4 | | | |
| | Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 5,63% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |
| | | | 00-A1-0 | 4 | LIBERT Anita | |
| 6 | MARENCO | Quotités : | 5 | | | |
| | Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 7,04% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |
| | | | 00-D3-0 | 5 | MARENCO | |
| 7 | POULET Romain - POELS Audrey | Quotités : | 4 | | | |
| | Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 5,63% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |
| | | | 00-B3-0 | 4 | POULET Romain - POELS Aud | |

Nombre de propriétaires présents : 7 Total des Quotités : 28 39,44% Total des Quotités Présentes : 71

| | | | | | |
|---|-------------------|------------|----------------|---------------------------|--|
| GAVRAY Jean-Pierre | Quotités : | 4 | | | |
| Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 5,63% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |
| | | 00-A2-0 | 4 | HAGE Catherine | |
| LAMBRECHT Cédric - PIERRE | Quotités : | 12 | | | |
| Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 16,90% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |
| | | 00-A4-0 | 4 | FECIR Muhammet - BEDIS Sa | |
| | | 00-B5-0 | 4 | PEREIRA-PIMENTA Antonio | |
| | | 00-C1-0 | 4 | PIMENTA-SANTINHO | |
| LIBERT Anita | Quotités : | 4 | | | |
| Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 5,63% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |
| | | 00-B2-0 | 4 | FRANSON J. ° | |
| MARENCO | Quotités : | 19 | | | |
| Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 26,76% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |
| | | 00-AR-0 | 4 | JAHJA Afrim | |
| | | 00-D4-0 | 5 | JAHJA Afrim | |
| | | 00-D5-0 | 5 | MOSHONAS SAVAS | |
| | | 00-D2-0 | 5 | PEREIRA-PIMENTA F. | |
| NOISET Thierry | Quotités : | 4 | | | |
| Pourcentage des quotités par rapport aux quotités présentes : | 5,63% | <u>Lot</u> | <u>Quotité</u> | <u>Propriétaire</u> | |

Liste de présence à l'assemblée générale du 19/03/2019

Immeuble : DAILY



Personnes Présentes

00-C5-0

4 POURBAIX Myriam

| | | | | | |
|---|----------------------|----|--------|--------------------------------|----|
| Nombre de propriétaires représentés : 9 | Total des Quotités : | 43 | 60,56% | Total des Quotités Présentes : | 71 |
|---|----------------------|----|--------|--------------------------------|----|

| | | | | | | |
|---------------------------|----|----------------------|----|---------|--------------------------------|----|
| Nombre de propriétaires : | 16 | Total des Quotités : | 71 | 100,00% | Total des Quotités Présentes : | 71 |
|---------------------------|----|----------------------|----|---------|--------------------------------|----|



Bruxelles, le 4 mars 2019

ACP DAILLY - AGO 19/3/2019
Rapport annuel du Syndic



Finances

- Charges courantes
 - € 27.000 : budget 2018 voté pour les dépenses courantes
 - € 32.771 : dépenses courantes réelles hors frais privatifs (+ 33 % vs budget).
 - € 5.771 : dépassement budgétaire qui s'explique principalement par :
 - € +2.000 : surconsommation d'eau suite à une fuite au compteur des communs dans l'exercice 2017-2018
 - € 1.250 : Franchise sinistre D2-D3-D4-D5
 - € 1.060 : Refacturation de l'entretien de l'ascenseur du 2^{ème} semestre 2017 en 2018
 - € 863 : Interventions multiples du parlophoniste au 49
 - € 678 : Purge en urgence des bétons instables de la façade arrière
- Fonds de réserve ascenseur
 - € 50.000 : disponible au 31/12/2017
 - + € 8.000 : appels de fond Ascenseur (décision AG 21/03/2018)
 - € 14.575 : Remise en service de l'ascenseur du 49 + plancher mobile
 - € 43.425 : disponible au 31/12/2018
- Fonds de réserve général
 - € 41.987 : disponible au 31/12/2017
 - € 12.399 : Peinture (2^{ème} acompte)
 - + € 25.000 : appels de fond général (décision AG 21/03/2018)
 - € 17.935 : Peinture (solde)
 - € 36.653 : disponible au 31/12/2018

Une erreur dans la répartition entre les 2 fonds de réserve s'était glissée dans le bilan envoyé à tous lors de la clôture au 31/12/18. Le bilan corrigé se trouve en annexe 2.

Suivi des décisions de l'assemblée du 21/3/18 et rapport de l'année:

- **Problématique Ascenseur du 49**
 - L'ascenseur du 49 a été remis en service
 - Pour € 14.575, les travaux suivants ont été réalisés :
 - Adaptation du tableau de commande (partie électrique)
 - Remplacement des câbles souples
 - Remplacement de la boîte de révision
 - Remplacement des comes mobiles
 - Remise en service du plancher mobile
- **Sinistre descente d'eau pluviale du 22/11/2016**
 - Après d'innombrables visites du courtier et d'experts d'assurances, les propriétaires des D2-D3-D4-D5 ont chacun été indemnisés de € 1.125 le 8/10/18.

- Par ailleurs, un rejointoyage et hydrofugage en rappel a été commandé à l'entreprise Alpin Work pour que les infiltrations à répétition au D5 de Mr Moshonas cessent – problème distinct du sinistre principal.
- **Façade arrière**
 - Les différents experts venus sur place dans le cadre du sinistre D2-D3-D4-D5 ont pointé l'état avancé de dégradation de la façade arrière
 - Une purge en urgence des bétons instables a dû être effectuée en octobre
 - Il est important de savoir que vu que la façade arrière est visible depuis l'espace public, il faut introduire un permis pour toute modification de celle-ci.
 - Plusieurs options sont possibles pour le traitement de la façade :
 - Travaux SANS isolation thermique (ravalement/entretien des ouvrages)
 - Travaux AVEC isolation thermique (rénovation des ouvrages)
 - Plusieurs offres d'assistance d'architecte ont été demandées en vue d'étudier une rénovation complète de la façade arrière (annexes 6).
 - Mr Goldberg (n'est pas venu sur place):
 - Ravalement ou isolation
 - Expertise et cahier des charges : € 2.571
 - Permis d'urbanisme : non budgétisé
 - Mr de Ribaucourt :
 - Option isolation préconisée
 - Expertise et tracés des ouvrages : € 7.008
 - Permis d'urbanisme : € 5.052
 - Mr Lesens :
 - Ravalement ou isolation
 - Expertise et tracés des ouvrages : € 6.994
 - Permis d'urbanisme : € 3.618
 - Il a été demandé à Mr Goldberg de se rendre sur place et de remettre offre également au vu de la problématique du permis d'urbanisme (en attente)
- **Mur Mitoyen Afrim/Rombaux**
 - L'assemblée du 21/3/18 avait décidé dans un budget de € 18.000 de faire exécuter les travaux préconisés par l'expert Mr Lesens.
 - Plusieurs offres ont été demandées. Aucune n'a été obtenue.
 - Mr Lesens propose son assistance pour l'élaboration d'un cahier des charges précis avec appel d'offres à 3 entrepreneurs pour la somme de € 2.444 (voir annexe 7)
- **Sinistre Fuite Robinet Lave-Linge (A3-A2 du 26/08/2017)**
 - Voir annexes 10

Conciergerie

- Le rapport d'expertise de l'agent immobilier se trouve en annexe 8 :
 - Valeur de vente normale comprise entre € 50.000 et € 55.000
 - Valeur locative mensuelle en l'état actuel avec rajout d'une chaudière par la copropriété : € 300 par mois
- Une éventuelle vente ou location de la loge sera discutée en assemblée.

Loi sur la copropriété

La Chambre des Représentants a approuvé le 7 juin 2018 en séance plénière un projet de loi sur la copropriété.



La loi a été publiée au Moniteur belge le 2 juillet 2018.

Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

En particulier :

1. Statuts – ROI

- Les statuts (acte de base + règlement de copropriété) sont élagués et doivent faire l'objet d'un acte authentique.
 - L'acte de base comprend :
 - la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes
 - la fixation des quotes-parts
 - Le règlement de copropriété comprend :
 - la description des droits et obligations quant aux parties privatives et communes
 - le mode de calcul de la répartition des charges
 - Dans votre copropriété, les statuts ont été mis en conformité en 2011.
- Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) devient un acte sous seing privé. Les dispositions légales (voir tout ce qui touche au fonctionnement de la copropriété tel que AG, syndic, action en justice, majorité, ...) feront à l'avenir partie du ROI. Le syndic devra d'initiative adapter le ROI en fonction de l'évolution de la législation.
- Il y a donc à présent 2 volets au ROI :
 - 1 volet légal que le syndic adapte d'initiative. Il n'est pas soumis au vote. Nous avons effectué ce travail d'adaptation du ROI légal durant les vacances de fin d'année. Celui-ci est disponible sur votre site internet. Il est à destination des propriétaires et est amené à évoluer avec les changements futurs dans la législation.
 - 1 volet propre à l'ACP Dailly
 - Celui-ci avait été élaboré et approuvé en AG en 2013
 - Quelques modifications mineures (toiletage) ont été effectuées et sont soumises au vote de l'assemblée (annexe 9)
 - En cas de refus, le ROI de 2013 serait toujours d'application.
 - Tout propriétaire qui met son appartement en location doit joindre ce ROI au contrat de bail.
- Montants des marchés
 - Il vous est demandé de choisir un montant à partir duquel les entrepreneurs doivent être mis en concurrence : il est proposé un montant de € 3.000

2. Contrat entre l'ACP et le syndic

Le contrat liant la copropriété au syndic doit énumérer les prestations faisant partie du forfait et fixer les coûts des prestations complémentaires. Toute prestation complémentaire non mentionnée ne peut faire l'objet d'une rémunération sauf décision particulière de l'AG. Une proposition de tarification des prestations complémentaires de PoliValent se trouve en Annexe 4 – Point 7.a de l'ordre du jour.

Règlementation

- **Mise en conformité des ascenseurs**
 - Les ascenseurs sont antérieurs à 1958
 - Ils doivent être mis en conformité pour le 31/12/2022



- Les analyses de risques précédentes datant du 27/1/2004 et ayant une validité de 15 ans, de nouvelles analyses de risque doivent être effectuées cette année.
- Mr Mariën recommande d'effectuer des analyses de risque suivant la méthode Kinney. Celles-ci seront réalisées dans le courant de l'année.

Valentine Gevers / François Sanchez
Syndic

Résidence
DAILLY
Avenue Dailly 47-51
1030 BRUXELLES
BCE : 0840.896.166



PoliValent
Place Thomas Balis 3
B-1160 BRUXELLES
Téléphone : 02/734.96.71
Fax : 02/793.02.53
Mail : compta@polivalent.be
BCE 0891.172.553

BILAN AU 31/12/2018

ACTIF

ACTIFS CIRCULANTS

| | | | |
|--------------------------|------------------------------------|-------|------------------|
| | | 29/58 | 98 336.24 |
| Stocks | | 30/36 | 30.86 |
| 300000 | Stock clés & badges | | 30.86 |
| Créances à un an au plus | | 40/41 | 18 485.86 |
| Autres créances | | 41 | 18 485.86 |
| 410000 | COPROPRIETAIRES FONDS DE RESERVE | | 11 900.65 |
| 410100 | COPROPRIETAIRES FONDS DE ROULEMENT | | 6 585.21 |
| Valeurs disponibles | | 54/58 | 79 819.52 |
| 550000 | ING Fonds de Réserve (CD) | | 76 215.89 |
| 551000 | ING Fonds de Roulement (CC) | | 3 603.63 |

TOTAL DE L'ACTIF

98 336.24

PASSIF

DETTES

| | | | |
|----------------------------|-----------------------------|-------|------------------|
| | | 17/49 | 98 336.24 |
| Dettes à un an au plus | | 42/48 | 98 335.91 |
| Dettes commerciales | | 44 | 717.12 |
| Fournisseurs | | 440/4 | 717.12 |
| 440000 | Fournisseurs | | 717.12 |
| Dettes : Valeurs reportées | | 489 | 97 618.79 |
| 489000 | Fonds de Réserve | | 36 652.81 |
| 489100 | Fonds de Roulement | | 17 603.44 |
| 489200 | Fonds de Réserve Ascenseurs | | 43 425.00 |
| 489999 | Résultat provisoire reporté | | (62.46) |
| Comptes de régularisation | | 492/3 | 0.33 |
| 492000 | Charges à Imputer | | 0.33 |

TOTAL DU PASSIF

98 336.24

Résidence
DAILLY
Avenue Dailly 47-51
1030 BRUXELLES
BCE : 0840.896.166



PoliValent
Place Thomas Balis 3
B-1160 BRUXELLES
Téléphone : 02/734.96.71
Fax : 02/793.02.53
Mail : compta@polivalent.be
BCE 0891.172.553

COMPTE DE RESULTATS

Acomptes Fonds de réserve

Acomptes

70/74 33 982.68

70 33 982.68

701500 DECOMPTES FACTURES DANS L'ANNEE 33 982.68

Coût des ventes et des prestations

Services et biens divers

60/64 34 072.17

61 32 798.49

| | | |
|--------|--|----------|
| 610100 | CONTRÔLE ASCENSEURS | 465.70 |
| 610110 | CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS | 3 180.00 |
| 610120 | ENTRETIEN/REPARATIONS ASCES NON CPRIS CT | 1 219.00 |
| 610150 | AUTRES CHARGES ASCENSEURS | 342.22 |
| 610230 | ENTRETIEN SONNETTES :PARLOPHONES/VIDEOPH | 717.20 |
| 610370 | AUTRE ENTRETIEN EVACUATION,EGOUTS,INSTAL | 925.23 |
| 610500 | NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT | 7 007.89 |
| 610520 | PRODUITS D'ENTRETIEN NETTOYAGE | 486.40 |
| 610730 | ENTRETIEN TOITS | 326.70 |
| 612010 | EAU PARTIES COMMUNES | 2 157.16 |
| 612100 | ELECTRICITE | 563.01 |
| 613000 | HONORAIRES SYNDICS | 6 768.48 |
| 613010 | HONORAIRES AVOCATS | 623.15 |
| 614000 | ASSURANCE INCENDIE | 5 689.51 |
| 614700 | FRANCHISE | 1 250.25 |
| 614800 | AUTRES | (324.97) |
| 616010 | TIMBRES | 28.40 |
| 616030 | AUTRES | 1 373.16 |

Autres charges 64 1 273.68

| | | |
|--------|-------------------------------|--------|
| 643000 | Frais Privatifs Propriétaires | 611.36 |
| 643100 | Frais Privatifs Occupants | 662.32 |

Charges financières

Charges des dettes

65 (27.03)

650 (27.03)

650000 FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES (27.03)

Résultat de l'exercice

9905 62.46

Résidence**DAILLY**

Avenue Dailly 47-51

1030 BRUXELLES

BCE : 0840.896.166

**PoliValent**

Place Thomas Balis 3

B-1160 BRUXELLES

Téléphone : 02/734.96.71

Fax : 02/793.02.53

Mail : compta@polivalent.be

BCE 0891.172.553

Situation du fonds de réserve au 31/12/2018

| | | Ouverture | Débit | Crédit | Solde |
|--------|-----------------------------|-------------------|-------|--------|-------------------|
| 489000 | Fonds de Réserve | -36 652.81 | 0.00 | 0.00 | -36 652.81 |
| 489200 | Fonds de Réserve Ascenseurs | -43 425.00 | 0.00 | 0.00 | -43 425.00 |
| | | -80 077.81 | | | -80 077.81 |

ACP DAILY
Revue Contrat Fournisseurs
AGO 19/3/19

Annexe 4

| Service | NOM | Date début contrat | Durée contrat | Délai résiliation | Redevance 2018 (€) |
|-------------------------|---------------------------|--------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| Ascenseur | Ascensobel | | | | 2 120 |
| Ascenseur SECT | SGS | | | | 466 |
| Assurance Courtier | Bureau Uytters | | | | |
| Assurance Incendie | AG Insurance | 10/07/07 | 1 an | 3 mois | 5 690 |
| Débouchage/curage | D.M.O | | | | |
| Dératisation | Externa | | | | |
| Eau | Hydrobru | | | | 2 157 |
| Electricien | Wrzesinski | | | | |
| Electricité Fournisseur | Engie | 1/06/17 | 2 ans | 1 mois | 905 |
| Nettoyage | Yuppie | 2/08/17 | 1 an | 3 mois | 6 697 |
| Parlophone | Parle-au-Phone | | | | |
| Plombier | Santoro Entreprises | | | | |
| Poubelles | Bruxelles Propreté | 8/05/17 | 1 an | 3 mois | 486 |
| Serrures | Serrurerie Pierre Clabots | | | | |
| Syndic | PoliValent | 1/03/17 | 1 an | 3 mois | 6 768 |

A

Tarif des prestations complémentaires (HTVA de 21%)Loi sur la copropriété

La Chambre des Représentants a approuvé le 7 juin 2018 en séance plénière un projet de loi sur la copropriété.

La loi a été publiée au Moniteur belge le 2 juillet 2018.

Les nouvelles dispositions entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Le contrat liant la copropriété au syndic doit énumérer les prestations faisant partie du forfait et fixer les coûts des prestations complémentaires. Toute prestation complémentaire non mentionnée ne peut faire l'objet d'une rémunération sauf décision particulière de l'AG.

Prestations à caractère commun

Sur une base horaire (€ 70/hr)

- Convocation et tenue d'assemblées générales en dehors de l'assemblée générale annuelle
- Organisation et participation à plus de 4 réunions/an du conseil de copropriété
- Réception provisoire et/ou définitive des parties communes
- Demande de prime
- Renouvellement de permis
- Suivi des travaux > € 25.000 s'ils ne sont pas sous la responsabilité d'un architecte ou expert indépendant
- Modification des statuts
- Vente d'une loge
- Engagement-licenciement de la / du concierge

Sur une base forfaitaire

- Site internet de l'immeuble : € 250/an
- Gestion et suivi de tout sinistre : € 150/an/sinistre
- Mise en location d'espace commun (ex-loge, ...) : 1 mois de loyer

Sur une base horaire (€ 70/hr) et forfaitaire

- Gestion et suivi de tout litige avec un tiers ou un copropriétaire : forfait de € 150/an/litige + tarif horaire
- Emprunt : tarif horaire pour la négociation et signature de l'emprunt + forfait de € 250/an pour la gestion comptable

Prestations à caractère privatif

- Rappel de paiement : € 20,75
- Etablissement et fourniture des informations requises en vertu de l'article 577-11, § 1 et § 2 du Code civil (Changement de propriétaire) : € 150/courrier

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
SPECIFIQUE A L'ACP DAILLY
BCE 0840.896.166
(à soumettre au vote en assemblée)**

Ce règlement abroge et remplace celui établi le 15 mai 1933 lors de la construction de l'immeuble.
Il doit être remis à tout nouveau propriétaire en cas de transmission du bien et à tout locataire en cas de location du bien.

Article 1. Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et pour leurs ayant-droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Article 2. Publicité du règlement d'ordre intérieur

Conformément à l'article 577-10 de la loi du 30 juin 1994 :

1) Le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'association des copropriétaires à l'initiative du syndic. Chaque copropriétaire en possède un exemplaire, dont il remet une copie à un éventuel locataire.

2) Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Il envoie copie de cette mise à jour à chaque copropriétaire et occupant de l'immeuble.

3) Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4) Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5) Les dispositions du règlement général et du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes de l'article 577-10, par. 1 et 2.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

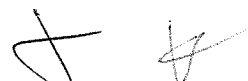
Article 3. Occupation en général

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble (bruits, odeurs, etc...).

Les copropriétaires, les locataires, gens de maison et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes



parties privatives, surtout entre 22 heures et 7 heures.

L'emploi d'instruments de musique, de radio, télévision, vidéo et stéréo est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils ou moteurs électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions de radio ou de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception de ceux actionnant les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage individuel, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers (machines à laver, lave-vaisselle,...) ou les machines de bureau; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble, surtout entre 22 heures et 7 heures.

Il ne pourra jamais être jeté par les fenêtres, balcons ou terrasses aucun objet quelconque ou de l'eau.

Il est strictement interdit de faire du feu (p.ex. barbecue) par quelque moyen que ce soit, ou d'installer une friteuse sur les terrasses.

Les occupants sont tenus de respecter strictement les règles de tri des déchets et de dépôt de ceux-ci pour enlèvement par les services communaux. En cas d'infraction donnant lieu à procès-verbal et amende, l'association des copropriétaires est en droit de faire supporter ces frais par le contrevenant.

Il est strictement interdit de ventiler l'appartement en ouvrant la porte donnant sur la cage d'escaliers.

L'accès aux terrasses de toitures est strictement interdit.

Le propriétaire du magasin pourra recevoir les marchandises qui lui sont destinées pendant la journée.

Article 4. Esthétique

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres, murs, de façades ou dans la cour ni enseignes, ni réclame, ni linge, ni antenne, ni installation de quelque sorte.

Tout contrevenant sera sommé par courrier recommandé du syndic de procéder ou retrait de l'installation et à la remise en état, à ses frais. En cas de non-exécution dans le mois de la date du courrier, le syndic pourra procéder ou faire procéder à la remise en état aux dépens et aux frais exclusifs du contrevenant.

Les antennes ne sont tolérées que sur le toit de l'immeuble, après autorisation du syndic ou du conseil de copropriété.

Chaque occupant sera individuellement responsable des dégâts ou accidents causés par la chute d'objets garnissant les appuis de fenêtres, terrasses, murs et balcons, et en supportera les coûts et conséquences.

Article 5. Bois

Les propriétaires et occupants des appartements ne pourront scier, casser et fendre du bois ailleurs que dans les caves.

Article 6. Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, escaliers, paliers, cours, couloirs et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, vieux meubles, frigos, TV, cartons, etc, ...



Les déchets autres que ceux pour lesquels un container est spécifiquement mis à disposition des occupants dans la cour par la copropriété doivent être évacués par les occupants. Aucun autre déchet ou encombrant ne pourra à cet effet être déposé dans la cour ou dans les parties communes. Tout contrevenant s'expose au paiement des frais encourus pour l'évacuation de tels déchets, majoré d'une amende de 150 EUR bénéficiant au fonds de roulement

Article 7. Travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que broissage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc...
Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 8. Installation du gaz

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc, ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques, sauf pour les cuisinières et réchauds susceptibles d'être déplacés. Dans ce cas, un tuyau souple et court, correspondant aux normes de sécurité, pourra être placé.

Article 9. Animaux

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens de petite taille, chats et oiseaux; ils s'engagent à empêcher la circulation dans les parties communes de l'immeuble des animaux qu'ils posséderaient, notamment des chiens, qui devront être tenus en laisse; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra décider - à la majorité des deux tiers des votants - de demander l'enlèvement d'office de l'animal par une société protectrice des animaux.

Article 10. Baux

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Le propriétaire doit joindre copie de ce Règlement d'Ordre Intérieur au bail.

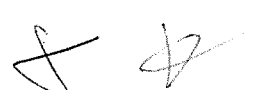
Article 11. Charges municipales

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 12. Ascenseurs - Usage

Pour l'usage des ascenseurs, des instructions sont affichées dans la cabine, qui indiquent notamment la charge maximum et les précautions à respecter pour le bon fonctionnement des appareils.

Article 13. Publicité



Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix, de faire de la publicité sur et dans l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres (sauf pour indiquer la mise en location ou la mise en vente d'un appartement) et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, couloirs, paliers et halls d'entrée. Il est toutefois permis d'apposer à côté de la porte d'entrée de l'appartement, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale à la majorité des voix, une plaque du modèle agréé par l'assemblée à la majorité des voix, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Article 14. Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et inconfortables. Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes de gaz, etc.) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale. Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendies et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Article 15. Nettoyage des communs

Un nettoyage des parties communes de l'immeuble est organisé deux fois par semaine. Ceux-ci seront décidés par le syndic, en concertation avec la société de nettoyage, et seront repris dans le contrat y afférent.

En dehors des jours de nettoyage, il est de la responsabilité de chacun de maintenir les espaces communs aussi propres que possible et, si besoin, de nettoyer le sol du hall et de l'ascenseur lorsque l'on salit les parties communes en sortant des poubelles ou lors de travaux.

Il est néanmoins demandé à chacun des occupants de faire usage de cet espace commun en bon père de famille, comme s'il s'agissait de son propre espace privatif : pas de jeu de ballon, pas de graffitis au mur, ...

Toute dégradation des parties communes sera à charge de celui qui les a faites et/ou de son propriétaire.

Article 16. Emménagements - Déménagements - Dégâts

L'emménagement ou le déménagement des meubles, le transport d'objets volumineux ne pourront se faire que sur les indications du syndic. Toutes dégradations commises à la façade, aux murs, aux ascenseurs (parois, portes, grilles, miroirs, etc...) ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements, emménagements ou transports seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture ou devis justificatif. Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

Article 17. Changement de locataire

Il est obligatoire que chaque propriétaire informe le syndic, dans les meilleurs délais, des coordonnées de tous nouveaux locataires (via le site internet, par mail ou au téléphone).

Dans l'hypothèse de non communication des coordonnées du nouveau locataire au syndic, tout courrier qui traîne près des boîtes aux lettres sera mis à la poubelle.

Article 18. Boîtes aux lettres - Parlophonie

Chaque appartement ou magasin disposera d'une boîte aux lettres particulière dans l'entrée de



l'immeuble et d'une sonnette à l'extérieur de celui-ci. Sur demande du propriétaire, le syndic se charge de la commande et du placement de nouvelles plaquettes à chaque changement de locataire selon le modèle prescrit par l'assemblée générale.

Article 19. Sanctions - Opposabilité

Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du conseil de copropriété confirmée par la plus prochaine assemblée générale, être sanctionné par une amende bénéficiant au fonds de réserve.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

1) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel: par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant, au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires, du concessionnaire, du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel : par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.



Immeuble : **DAILY**

Annexe 7

Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 19/03/2019

| | Question | % | Clé | Oui | Non | Absent. | | Vote |
|-------|---|-----|-----|-----|-----|---------|---------|---------|
| 4.b. | Bilan & Comptes 1/1/2018-31/12/2018 | 50% | AG | 68 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 4.c. | Dates exercice comptable : 1/1 au 31/12 | 50% | AG | 68 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 6.a. | Décharge au Conseil de Copropriété | 50% | AG | 64 | 4 | 0 | 94,12% | accepté |
| 6.b. | Décharge au Commissaire aux comptes | 50% | AG | 64 | 4 | 0 | 94,12% | accepté |
| 6.c. | Décharge au syndic | 50% | AG | 64 | 4 | 0 | 94,12% | accepté |
| 7.a. | Prestations complémentaires du syndic - <i>selon Annexe</i> | 50% | AG | 64 | 4 | 0 | 94,12% | accepté |
| 8. | Budget Charges Courantes : € 27.000 | 50% | AG | 68 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 9.a. | Travaux : Façade Arrière - proposition <i>syndic</i> | 66% | AG | 60 | 8 | 0 | 88,24% | accepté |
| 9.b. | Travaux : Mur Mitoyen Afrim/Rombaux - <i>€ 2500</i> | 66% | AG | 4 | 56 | 0 | 6,67% | refusé |
| 10. | Budget Travaux : € 22.500 | 50% | AG | 59 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 11.a. | Appel Fonds de Réserve Général <i>€ 12.500</i> | 50% | AG | 71 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 11.b. | Appel Fonds de Réserve Ascenseur : <i>€ 8.000</i> | 50% | ASC | 65 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 12.b. | Conciergerie : Mise en vente | 80% | AG | 71 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 12.c. | Conciergerie : Mise en location | 50% | AG | 0 | 8 | 8 | 0,00% | refusé |
| 13.a. | Règlement d'ordre intérieur | 50% | AG | 67 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 13.b. | Montant de mise en concurrence : <i>€ 4.000</i> | 50% | AG | 67 | 4 | 0 | 94,37% | accepté |
| 15.a. | CdC : <i>... Mme ... Monnier</i> | 50% | AG | 67 | 0 | 4 | 100,00% | accepté |
| 15.a. | CdC : <i>... Mme ... P. ...</i> | 50% | AG | 67 | 0 | 4 | 100,00% | accepté |
| 15.a. | CdC : <i>... Mme ... P. ... V.</i> | 50% | AG | 67 | 0 | 4 | 100,00% | accepté |
| 15.b. | Commissaire : <i>... Mme ... Libert</i> | 50% | AG | 67 | 0 | 4 | 100,00% | accepté |
| 15.c. | Syndic : PoliValent | 50% | AG | 63 | 0 | 4 | 100,00% | accepté |

(Signature)

Immeuble : DAILLY

Tableau récapitulatif des votes négatifs et abstentionnistes intervenus à l'assemblée générale du 19/03/2019

| Nom | 4.b. | 4.c. | 6.a. | 6.b. | 6.c. | 7.a. | 8. | 9.a. | 9.b. | 10. | 11.a. | 11.b. | 12.b. | 12.c. | 13.a. | 13.b. | 15.a. | 15.a. | 15.b. | 15.c. |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|----|------|------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| BENKHEDDA Ferhat | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | P | P | P | C | P | P | P | P | P | P |
| CEKIC-KURTGOŁ Güney | | | | | | | | | | P | P | P | P | | P | P | P | P | P | P |
| DESCAMPS Lionel | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | P | P | P | C | P | P | P | P | P | P |
| FECIR Muhammet - BEDIS Samiye | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | P | P | P | | P | P | P | P | P | P |
| FRANSON J. ° | P | P | P | P | P | P | P | P | C | | P | P | P | | P | P | P | P | P | P |
| HAGE Catherine | P | P | C | C | C | C | P | P | | | P | P | P | | | C | A | A | A | A |
| JAHJA Afrim | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | P | P | P | | P | P | P | P | P | P |
| LAMBRECHT Cédric - PIERRE Valéri | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | P | P | P | A | P | P | P | P | P | P |
| LIBERT Anita | P | P | P | P | P | P | P | P | C | | P | P | P | | P | P | P | P | P | P |
| MARENCO | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | P | P | P | | P | P | P | P | P | P |
| MOSHONAS SAVAS | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | P | P | P | | P | P | P | P | P | P |
| PEREIRA-PIMENTA Antonio | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | P | P | P | | P | P | P | P | P | P |
| PEREIRA-PIMENTA F. | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | P | P | P | | P | P | P | P | P | P |
| PIMENTA-SANTINHO | P | P | P | P | P | P | P | P | C | P | P | P | P | | P | P | P | P | P | P |
| POULET Romain - POELS Audrey | P | P | P | P | P | P | P | P | | P | P | P | P | | P | P | P | P | P | P |
| POURBAIX Myriam | P | P | P | P | P | P | P | P | P | P | P | P | P | A | P | P | P | P | P | P |