

Association des copropriétaires  
Rue Gallait n° 88  
1030 Bruxelles

Procès-verbal de l'assemblée générale statutaire du 8 Mai 2019  
N°BCE : 0884.454.809

En date du 29 Mars 2019, les copropriétaires de la résidence située à 1030 Bruxelles, rue Gallait 88 ont été conviés à assister à une Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires, pourvue de l'ordre du jour suivant :

1. Situation financière de l'Association – Etat des comptes – Présentation d'un budget de fonctionnement – Informations sur l'état des comptes – Démarches à mettre en œuvre en vue de procéder au recouvrement des charges dues à l'association
2. Répartition des frais d'eau - Imputation des frais à l'égard du propriétaire du rez.
3. Recouvrement des charges par les copropriétaires défaillants
4. Adaptation des statuts tenant compte de la nouvelle législation sur la Copropriété
5. Situation urbanistique de l'immeuble
6. Mandat du syndic : prolongation du mandat de la sprl ATELIER GESTION ou choix d'un syndic parmi les copropriétaires.

Attendu que plus de la moitié des copropriétaires sont présents (6/7) représentant plus de la moitié des millièmes (90245/100000°), l'Assemblée Générale peut valablement débattre de l'ensemble des points repris à son ordre du jour.

La liste des présences est annexée à l'original du présent procès-verbal.

- 1. Situation financière de l'Association – Etat des comptes – Présentation d'un budget de fonctionnement – Informations sur l'état des comptes – Démarches à mettre en œuvre en vue de procéder au recouvrement des charges dues à l'association :**

Le solde du compte en banque de l'association s'élève à la somme de **153,21 €**

Le syndic présente établi à partir de l'année 2018 :

	Rubrique	1T2018	2T2018	3T2018	4T2018	TOTAL
1	Honoraires de syndic	504,12	504,12	504,12	504,12	2016,48
6	Fourniture d'eau	100,91				100,91
31	Frais de gestion	150				150
32	Assurances de l'immeuble	542,59	542,59	542,59	542,59	2170,36

Les décomptes du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 sont en cours d'édition, le syndic répond aux questions de l'assemblée générale :

En ce qui concerne la dette de Monsieur STOQUART (*somme due par Monsieur STOCQUART : 2.233,23 €*), il appartient à l'association de répondre aux mails transmis à tous les copropriétaires le 26 Mars 2019.

Tout le monde se rend compte que mon bureau au rez-de-chaussée arrière est impraticable.

Suite aux infiltrations qui ont mené au procès qui nous a opposé aux voisins et aux dégâts des eaux provoqués par le gel, j'ai subi d'énormes dégâts.

Mais ce n'est pas tout.

Dès l'entrée vous aurez pu constater que depuis longtemps, je n'ai **plus de boîte aux lettres.**

**Résolution :** *L'assemblée générale estime cette intervention privative, ce qui est contesté par Monsieur STOCQUART. Monsieur BAS se propose de procéder à une remise en état générale à l'identique.*

En pénétrant dans le petit sas d'entrée du bâtiment arrière vous aurez appris que la **chaudière commune ne fonctionne plus.**

Mes voisins du dessus ont obtenu de pouvoir installer des chaudières individuelles, ce qu'ils ont fait...mais pour ce faire ils ont détourné la canalisation de gaz, ce qui me prive de cette énergie et m'empêche d'en faire autant.

**Résolution :** *Monsieur DELBECQ et ou la Vlaamse Gemeenschap doit impérativement préciser la nature précise des travaux réalisés lors de l'individualisation du circuit de gaz. En l'état ce problème ne résulte pas de l'association des copropriétaires.*

Une partie importante de mon bureau est éclairée par un lanterneau fait de vitres spéciales faisant toiture et devant résister aux incendies éventuels ...mais il y a plusieurs années **des pierres de la façade arrière sont tombées sur ce lanterneau** et plusieurs de ces vitres spéciales ont été fendues. Une réparation de fortune a été exécutée (par qui ?) au moyen de bandes adhésives!! Les vitres sont à présents vertes de mousses infiltrées, me privant de beaucoup de lumière et ne répondent certainement plus aux normes imposées par les pompiers et les assurances.

**Résolution :** *Un devis de remise en état des vitres est à recevoir par Monsieur STOCQUART et le dossier sera déposé auprès de la compagnie d'assurance. La cause du sinistre résulte d'une chute de pierre.*

Pendant les expertises ordonnées par le Tribunal lors du procès qui nous a opposé aux voisins, une exploration par câble optique des canalisations d'évacuation des eaux usées vers la rue VANDERLINDEN a fait apparaître que **cette canalisation était cassée sous les toilettes de mon bureau**, au sous-sol, et devrait être réparée en accord avec les propriétaires voisins (aujourd'hui, la Commune si je ne m'abuse)

Juste après la fin de la procédure contre les voisins, Monsieur Lannoy est venu visiter mon bureau et a listé ces dégâts, mais jusqu'ici, il n'y a pas eu de suite.

Vous comprendrez dès lors la raison pour laquelle je conteste devoir des charges à la copropriété et si comme je le crains, l'AG décidait d'agir contre moi d'une quelconque manière, je ne pourrais que solliciter la réparation immédiate des dégâts dont souffre mon bureau qui n'est ni occupable, ni louable, ni vendable.

**Résolution :** *Il est convenu de demander le passage d'une caméra afin de procéder à un contrôle du réseau des égouts.*

En l'état Monsieur STOCQUART signale être dans l'impossibilité de payer les charges de la copropriété mais s'engage à verser une somme de 50,00 € par mois étant entendu que lors de la vente de son bureau l'ensemble de la dette sera payée.

## **2. Répartition des frais d'eau - Imputation des frais à l'égard du propriétaire du rez :**

La situation est réglée dans la mesure où les deux factures d'eau sont bien au nom de Monsieur BAS.

Le syndic ne manquera de déposer copie des factures antérieures relatives à ce compteur.

**3. Recouvrement des charges par les copropriétaires défaillants :**

Le point a été réalisé au point 1.

**4. Adaptation des statuts tenant compte de la nouvelle législation sur la Copropriété :**

A la suite de la nouvelle législation, il convient sans délai de présenter un règlement d'ordre intérieur. Le syndic ne manquera pas de proposer un avant-projet à valider à l'occasion de la prochaine assemblée générale.

L'avantage de cette nouveauté législative résulte de mieux informer les habitants des dispositions visant la vie en commun.

**5. Situation urbanistique de l'immeuble :**

Le syndic a pu avoir des contacts avec l'architecte en charge des dossiers ayant division du lot. Le syndic rappelle qu'il convient que l'association se prononce sur cette autorisation.

Mail de la Commune du 10 Avril 2018 :

*Nous vous confirmons que le rez-de-chaussée de cet immeuble est affecté de manière licite a du bureau (selon un permis d'urbanisme du 14/06/2005).*

*Il n'est donc pas nécessaire d'obtenir préalablement un permis d'urbanisme pour scinder un espace "bureaux" en deux bureaux distincts étant donné que l'affectation reste identique.*

*Cependant, les travaux entrepris ne peuvent en aucun cas être structurels (élargir ou supprimer un mur porteur par exemple) ou engendrer des modifications de l'aspect de la façade (modification de porte ou châssis/vitrine,...)*

*Vous souhaitant un bon après-midi. Cordialement,*

Le syndic rappelle qu'il convient que l'association se prononce sur cette autorisation.

L'assemblée générale marque accord sur le projet déposé par Monsieur BAS (ouverture de la façade en vue de réaliser un espace commercial) étant entendu qu'en aucune manière il ne pourra être affecté à l'usage d'un commerce HORECA ou d'un commerce de nuit de quelque nature que ce soit.

Monsieur BAS s'engage à poser une isolation phonique.

En ce qui concerne la porte de la cour, l'assemblée générale marque accord sur ce projet.

**6. Mandat du syndic : prolongation du mandat de la sprl ATELIER GESTION ou choix d'un syndic parmi les copropriétaires.**

L'assemblée générale marque accord sur la poursuite de la mission du syndic

pour une durée d'une année (fin AG statutaire en Mai 2020)

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée vers 19h45.

**Points complémentaires :**


- Présence de rats : une cavité a été constatée dans la cave, Monsieur BAS fera le nécessaire à cet effet.
- Réouverture des compteurs communs : le nécessaire sera réalisé au plus vite afin de ré-ouvrir le compteur électrique.

**Annexe : Signature liste des présences valant signature du procès-verbal.**

\*\*\*\*\*

Gallat &

Liste des presences

- Stacquart	14788	<del>Be</del> <i>Be</i>
- Istanc	26201	<u>Mstoss</u>
- Bas	8721	<u>Asst Bi.</u>
- De Byst	9228	<i>Chitox</i>
- Moock	16978	
- Dellecq	9755	-

Vlans Gemenschop 14328

JULIE LIBERT  
futur acquéreur *Julia*

100.000

6/7

**PROCURATION**

Je soussigné(e) timbre DRS 451  
domicilié(e) à Gallaitstraat 88 - 1030 Brussel  
propriétaire de l'appartement 1ste verdieping  
sis dans l'immeuble établi à .....

**donne par la présente pouvoir à (ne peut être remis au profit du syndic) :**

Gaëlle Subor

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale **de seconde séance** des Copropriétaires qui se tiendra en date du **8 Mai 2019** avec l'ordre du jour qui m'a été communiqué, ou à toutes autres Assemblées qui se réuniraient ultérieurement avec le même ordre du jour, si la première Assemblée ne réunissait pas les présences requises pour délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux votes, aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat promettant ratification.

(\*) La présente procuration est générale, c'est-à-dire qu'elle est valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour.

(\*) La présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions à respecter par mon mandataire au sujet des différents points repris à l'ordre du jour, étant entendu que la procuration est générale pour les points pour lesquels je ne donne pas les instructions suivantes,

.....  
.....  
.....  
.....

(\*) Biffer la mention inutile .

  
Shahida

Fait à ....., le 7 Mai 2019  
(Signature précédée de la mention « BON POUR POUVOIR »)