

DOMAINE DES ILES D'OR

Avenue Paul Hymans 101 à 121

1200 BRUXELLES

BCE 850.119.975

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU LUNDI
24 AVRIL 2017 A 19 H A L'EGLISE ADVENTISTE AVENUE DES ILES D'OR
A 1200 BRUXELLES.**

L'an deux mille dix-sept, le 24 avril, se sont réunis les copropriétaires de l'ACP DOMAINE DES ILES D'OR dans les locaux de l'Eglise Adventiste, avenue des Iles d'Or à 1200 Bruxelles.

La liste des présences fait apparaître que 76 propriétaires sont présents, et que 88 propriétaires sont représentés représentant ensemble 58.210/100.000 quotités; il y a donc 164 copropriétaires présents et représentés sur 324. Le double quorum est atteint.

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

L'assemblée est habilitée à délibérer et à statuer valablement sur l'ordre du jour.
La séance est ouverte à 19H25

2. Election du président de séance – Désignation d'un secrétaire de séance – Désignation de scrutateurs

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Monsieur DE COSTER est sollicité par l'assemblée; cette candidature est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée élit Monsieur DE COSTER comme Président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le syndic, représenté par Monsieur LEGRAND et Monsieur SAINT-VITEUX propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée appelle Monsieur SAINT-VITEUX de la SA POLE CONCEPT, syndic, aux fonctions de secrétaire de l'assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Conformément au prescrit de l'Article 577-6 paragraphe 10 alinéa 1, le secrétaire rédigera le procès-verbal des décisions de l'Assemblée. Il y a lieu également de nommer des scrutateurs, il est fait appel aux candidats.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote/ Mesdames PUTZU et VANKEERBERGE sont élues scrutateurs de l'assemblée

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Présentation - Discussion - Approbation des comptes et bilan 2016 pour le Domaine et les Résidences.
--

Rapport du conseil de copropriété.

Le rapport du conseil de copropriété a été transmis par courrier, avant l'assemblée générale, à tous les copropriétaires.

Rapport du vérificateur aux comptes.

En exécution de la décision de l'assemblée générale ordinaire, il a été fait appel à un réviseur d'entreprise pour auditer les comptes et le bilan de la copropriété. Comme il l'avait déjà fait les années précédentes, Monsieur VANDENBOSCH a procédé à la vérification des comptes du Domaine et des Résidences. Le rapport écrit du réviseur sur la situation des comptes et du bilan au 31 décembre 2016 a été publié sur le site internet de la copropriété avant l'assemblée générale. En conclusion, le vérificateur invite les copropriétaires à approuver les comptes.

Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières.

Le Syndic expose le contenu de son rapport sur les contrats de fournitures régulières envoyé avant la réunion.

Approbation des comptes de l'exercice 2016 et du bilan au 31-12 2016.

Vote / Approbation des comptes de l'exercice 2016 et du bilan au 31-12-16, et l'affectation des bonis aux comptes travaux.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2016.

Vote / Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2016.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Les membres du conseil de copropriété ne participent pas à ce vote pour leurs propres quotités et celles des procurations qu'ils détiennent.

Décharge au vérificateur aux comptes de l'année 2016

Vote / Décharge au vérificateur aux comptes pour l'exercice 2016.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Décharge au Syndic pour l'exercice 2016

Vote / Décharge au syndic pour l'exercice 2016.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4. Attribution des mandats du conseil de copropriété.

Les membres sortants sont rééligibles, à l'exception de Madame SERAFINI-MATHIEU. Le conseil de copropriété est composé de : M. DE COSTER, MME HOUART, Mme MOREAUX, M. BONGERS, M. VANDEPUTTE, M. PUTS, M. LEFEBVRE, M. DUBUS. *Madame VANKEERBERGEN se porte candidate pour rejoindre le Conseil. Sa candidature est acceptée.*

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / Les membres du Conseil de Copropriété sortants et candidats à un nouveau mandat sont reconduits, la nouvelle candidature est acceptée.

Ce vote est acquis à l'unanimité

5. Attribution du mandat de commissaire aux comptes pour l'exercice 2017.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour faire choix d'un autre vérificateur aux comptes, pour autant que ce soit à des conditions financières comparables.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

6. Attribution du mandat de syndic.

Dans son rapport à l'assemblée le conseil a proposé le renouvellement du mandat du syndic en fonction, aux clauses et conditions actuellement en vigueur.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée attribue jusqu'à l'assemblée générale ordinaire prochaine à tenir en avril 2018 le mandat de syndic à la S.A. POLE CONCEPT représentée par son administrateur délégué, Monsieur Philippe LEGRAND.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7. Travaux à approuver par l'assemblée : (Se rapporter au rapport du Conseil de Copropriété envoyé en préparation de l'assemblée).

A) Travaux approuvés en attente d'exécution

- Mise en peinture des murs et plafonds des deux niveaux de garages (frais propres aux garages) (*Rappel : voir rapport préparatoire – il n'y a pas de vote sur ce point*)
- Aménagement de ventilations basses dans les trois chaufferies (*Rappel : voir rapport préparatoire – il n'y a pas de vote sur ce point*)
- Projet de rénovation des halls du Port-Cros et du Porquerolles – validation des dernières options (remplacement parlophone vers vidéophonie ou conservation parlophonie simple, choix entre châssis en aluminium et châssis en acier) et ajustement de l'enveloppe budgétaire finale – informations et décisions.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

L'assemblée reconduit son accord de principe pour ces travaux et se prononce en faveur de la rénovation complète avec vidéophonie (plafond budgétaire de +- 330.000€ TVAC pour le Port-Cros et de +- 240.000€ TVAC pour le Porquerolles). L'assemblée demande que des firmes supplémentaires soient consultées pour remettre une offre.

DOMAINE DES ILES D'OR

Avenue Paul Hymans 101 à 121

1200 BRUXELLES

BCE 850.119.975

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU LUNDI
24 AVRIL 2017 A 19 H A L'EGLISE ADVENTISTE AVENUE DES ILES D'OR
A 1200 BRUXELLES.**

L'an deux mille dix-sept, le 24 avril, se sont réunis les copropriétaires de l'ACP DOMAINE DES ILES D'OR dans les locaux de l'Eglise Adventiste, avenue des Iles d'Or à 1200 Bruxelles.

La liste des présences fait apparaître que 76 propriétaires sont présents, et que 88 propriétaires sont représentés représentant ensemble 58.210/100.000 quotités; il y a donc 164 copropriétaires présents et représentés sur 324. Le double quorum est atteint.

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

L'assemblée est habilitée à délibérer et à statuer valablement sur l'ordre du jour.
La séance est ouverte à 19H25

2. Election du président de séance – Désignation d'un secrétaire de séance – Désignation de scrutateurs

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire, Monsieur DE COSTER est sollicité par l'assemblée; cette candidature est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / l'assemblée élit Monsieur DE COSTER comme Président de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le syndic, représenté par Monsieur LEGRAND et Monsieur SAINT-VITEUX propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée appelle Monsieur SAINT-VITEUX de la SA POLE CONCEPT, syndic, aux fonctions de secrétaire de l'assemblée générale.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

Conformément au prescrit de l'Article 577-6 paragraphe 10 alinéa 1, le secrétaire rédigera le procès-verbal des décisions de l'Assemblée. Il y a lieu également de nommer des scrutateurs, il est fait appel aux candidats.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote/ Mesdames PUTZU et VANKEERBERGE sont élues scrutateurs de l'assemblée

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Présentation - Discussion - Approbation des comptes et bilan 2016 pour le Domaine et les Résidences.
--

Rapport du conseil de copropriété.

Le rapport du conseil de copropriété a été transmis par courrier, avant l'assemblée générale, à tous les copropriétaires.

Rapport du vérificateur aux comptes.

En exécution de la décision de l'assemblée générale ordinaire, il a été fait appel à un réviseur d'entreprise pour auditer les comptes et le bilan de la copropriété. Comme il l'avait déjà fait les années précédentes, Monsieur VANDENBOSCH a procédé à la vérification des comptes du Domaine et des Résidences. Le rapport écrit du réviseur sur la situation des comptes et du bilan au 31 décembre 2016 a été publié sur le site internet de la copropriété avant l'assemblée générale. En conclusion, le vérificateur invite les copropriétaires à approuver les comptes.

Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières.

Le Syndic expose le contenu de son rapport sur les contrats de fournitures régulières envoyé avant la réunion.

Approbation des comptes de l'exercice 2016 et du bilan au 31-12 2016.

Vote / Approbation des comptes de l'exercice 2016 et du bilan au 31-12-16, et l'affectation des bonis aux comptes travaux.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2016.

Vote / Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2016.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Les membres du conseil de copropriété ne participent pas à ce vote pour leurs propres quotités et celles des procurations qu'ils détiennent.

Décharge au vérificateur aux comptes de l'année 2016

Vote / Décharge au vérificateur aux comptes pour l'exercice 2016.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Décharge au Syndic pour l'exercice 2016

Vote / Décharge au syndic pour l'exercice 2016.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

4. Attribution des mandats du conseil de copropriété.

Les membres sortants sont rééligibles, à l'exception de Madame SERAFINI-MATHIEU. Le conseil de copropriété est composé de : M. DE COSTER, MME HOUART, Mme MOREAUX, M. BONGERS, M. VANDEPUTTE, M. PUTS, M. LEFEBVRE, M. DUBUS. Madame VANKEERBERGEN se porte candidate pour rejoindre le Conseil. Sa candidature est acceptée.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / Les membres du Conseil de Copropriété sortants et candidats à un nouveau mandat sont reconduits, la nouvelle candidature est acceptée.

Ce vote est acquis à l'unanimité

5. Attribution du mandat de commissaire aux comptes pour l'exercice 2017.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

[Signature]

[Signature]

Vote / L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour faire choix d'un autre vérificateur aux comptes, pour autant que ce soit à des conditions financières comparables.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

6. Attribution du mandat de syndic.

Dans son rapport à l'assemblée le conseil a proposé le renouvellement du mandat du syndic en fonction, aux clauses et conditions actuellement en vigueur.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée attribue jusqu'à l'assemblée générale ordinaire prochaine à tenir en avril 2018 le mandat de syndic à la S.A. POLE CONCEPT représentée par son administrateur délégué, Monsieur Philippe LEGRAND.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7. Travaux à approuver par l'assemblée : (Se rapporter au rapport du Conseil de Copropriété envoyé en préparation de l'assemblée).

A) Travaux approuvés en attente d'exécution

- Mise en peinture des murs et plafonds des deux niveaux de garages (frais propres aux garages) (*Rappel : voir rapport préparatoire – il n'y a pas de vote sur ce point*)
- Aménagement de ventilations basses dans les trois chaufferies (*Rappel : voir rapport préparatoire – il n'y a pas de vote sur ce point*)
- Projet de rénovation des halls du Port-Cros et du Porquerolles – validation des dernières options (remplacement parlophone vers vidéophonie ou conservation parlophonie simple, choix entre châssis en aluminium et châssis en acier) et ajustement de l'enveloppe budgétaire finale – informations et décisions.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

L'assemblée reconduit son accord de principe pour ces travaux et se prononce en faveur de la rénovation complète avec vidéophonie (plafond budgétaire de +- 330.000€ TVAC pour le Port-Cros et de +- 240.000€ TVAC pour le Porquerolles). L'assemblée demande que des firmes supplémentaires soient consultées pour remettre une offre.

L'assemblée reconduit son mandat au conseil de copropriété pour faire choix des fournisseurs qui se chargeront de ces travaux.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Rénovation du drive-way (étanchéité et revêtement) – infiltrations dans les parkings – validation du projet de l'architecte MEDORI et approbation de l'enveloppe budgétaire finale.

Suite à l'appel d'offres, une seule offre est disponible pour un montant total de 370.000€. L'appel d'offres est encore ouvert et le Syndic a bon espoir d'arriver à faire baisser ce chiffre, mais propose d'augmenter l'enveloppe budgétaire votée l'année dernière à 300.000€ (au lieu de 250.000€ voté précédemment).

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée reconduit son accord de principe pour ces travaux, avec mandat au conseil de copropriété pour faire choix du fournisseur et de la technique à mettre en action, et augmente l'enveloppe budgétaire à 300.000€ HTVA, soit +-318.000€ TVAC.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

B) Travaux soumis au vote de l'assemblée

- Proposition de plantations dans les jardins (Budget de 68.000€ HTVA 21%)

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée marque son accord de principe sur ces travaux dans une enveloppe budgétaire de 68.000€ HTVA. (soit environ 85.000€ TVAC 21%). Les travaux seront étalés sur 4 ans et feront l'objet d'un appel d'offre.

*Ce vote est acquis à la majorité des propriétaires présents ou représentés.
Votant CONTRE : M. VAN RODE – 353 quotités.*

- Achat d'une auto laveuse pour l'entretien du parking, ou souscription d'un contrat de nettoyage régulier avec une entreprise extérieure. Choix de la fréquence du nettoyage

-
Le Syndic propose de souscrire un contrat d'entretien : coût trimestriel de 445€ HTVA 21%

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée approuve la souscription d'un contrat d'entretien à 4 passages par an pour une année pour un budget de 450€ HTVA par trimestre., suivant de nouvelles modalités techniques à définir par le Syndic et le Conseil de copropriété (horaire du nettoyage par exemple).

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Barrière pour le parking privé

*Le Président demande aux copropriétaires de se prononcer à main levée.
Une large majorité annonce être contre la réalisation ces travaux.
Le Président propose donc de maintenir le statu quo.*

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée vote le maintien du statu quo.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Installation de portes de garages/grilles

*Le Président demande aux copropriétaires de se prononcer à main levée.
Une large majorité annonce être contre la réalisation ces travaux.
Le Président propose donc de maintenir le statu quo.*

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée vote le maintien du statu quo.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Approbation du budget 2017

- a) Ordinaire et extraordinaire 2017 Domaine et Résidences :
Ordinaire et extraordinaire 2017 Garages :**

Le détail de ce budget a été communiqué aux propriétaires dans le document « résultats 2016 et budgets 2017 ».

Au vu des travaux votés, le syndic propose de compléter le budget par :

- Un appel de 39.240€ (1€/quotité) pour le Port-Cros à exécuter en septembre 2017

- Deux appels de 26.657€ (2€/quotités) pour le Porquerolles à exécuter entre juin et en novembre 2017.
- Un appel en frais privatifs pour couvrir le coût des postes privatifs, à exécuter au moment où l'installation sera programmée.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / A l'unanimité, l'assemblée marque son accord sur le budget proposé et sur les appels proposés par le Syndic.

Les appels de fonds proposés sont donc approuvés, à savoir :

Ordinaire et extraordinaire 2017 Domaine et Résidences

Déjà réalisé 2 x 2,50 € x 93.523 (janvier et avril) +

2 x 2,7€ x 93.523 (juillet et octobre) = 972.639,2€

Ordinaire et extraordinaire 2017 Garages

Appel de fonds janvier 2017 : 1x4 € x 6323 = 25.292€ (déjà réalisé)

Proposition de 1 x 4€ x 6.323 = 25.292€

- Un appel de 39.240€ (1€/quotité) pour le Port-Cros à exécuter en septembre 2017
- Deux appels de 26.657€ (2€/quotités) pour le Porquerolles à exécuter entre juin et en novembre 2017.
- Un appel en frais privatifs pour couvrir le coût des postes privatifs, à exécuter au moment où l'installation sera programmée.

- b) **Autorisation au syndic de fixer, en accord avec le conseil de copropriété, un appel de fonds extraordinaire en fonction d'une nouvelle augmentation du prix du mazout et/ou d'une hausse de la consommation liée aux conditions climatiques.**

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote/ Accord unanime de l'assemblée pour autoriser le syndic à fixer, en accord avec le conseil de copropriété, cet éventuel appel de fonds extraordinaire. Dans l'hypothèse où cet appel de fonds s'avérerait indispensable le syndic le justifiera auprès de tous les copropriétaires par l'envoi d'un document comptable probant.

L'assemblée décide que cet appel supplémentaire pourrait ne concerner qu'une ou deux résidences, en fonction de leurs dépenses réelles propres par rapport au budget.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

 

- c) **Autorisation au syndic de fixer, en accord avec le conseil de copropriété, le montant des appels de fonds du budget 2018 à effectuer entre la période de clôture de l'exercice 2017 et l'assemblée générale suivante.**

- proposition pour le Domaine et les résidences : $2 \times 2,70\text{€} \times 93.523 = 505.024,2 \text{ €}$ en janvier et avril 2018.
- proposition pour les garages : $1 \times 4\text{€} \times 6.323 = 31.615\text{€}$ en janvier 2018

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée valide les montants des appels de fonds proposés du budget 2018 à effectuer entre la période de clôture de l'exercice 2017 et l'assemblée générale suivante.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Les appels de fonds proposés sont donc approuvés, à savoir :

- Domaine et les résidences : $2 \times 2,70\text{€} \times 93.523 = 505.024,2 \text{ €}$ en janvier et avril 2018.
- Garages: $1 \times 4\text{€} \times 6.323 = 31.615\text{€}$ en janvier 2018

9. Coupure du chauffage du 15 juin au 15 septembre.
--

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée confirme la coupure de chauffage du 15 juin au 15 septembre.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10. Confirmation des dispositions des articles 22 à 25 des statuts relatives à l'application d'une clause pénale et d'intérêts de retard.
--

Article 22 : Appels de fonds

- a. L'assemblée générale des copropriétaires du Domaine fixe chaque année les budgets ordinaires et extraordinaires ainsi que les montants des appels de fonds et leur périodicité.
- b. Le syndic enverra, dans les quinze jours qui suivent la date d'exigibilité et par courrier normal une lettre de rappel à tous les copropriétaires défaillants.

Article 23 : Mise en demeure

- a. Si un copropriétaire n'a pas donné suite à la lettre de rappel endéans les huit jours en versant les montants régulièrement réclamés, le syndic lui enverra par lettre recommandée une mise en demeure, reproduisant le texte des articles 22 à 25.

- b. L'envoi de la mise en demeure :

- Rend exigibles, à la date de l'envoi de la mise en demeure, tous les appels de fonds votés par l'assemblée générale des copropriétaires pour l'exercice concerné, y compris les appels non échus.

[Signature]

- Implique que toutes les sommes dues par le défaillant produiront un intérêt conventionnel au taux de un pour cent par mois au profit de l'association des copropriétaires du Domaine. Cet intérêt commencera à courir à partir de la date d'échéance.
- Rend exigible de plein droit en indemnisation forfaitaire des dommages subis par l'association des copropriétaires, une somme égale à 20 % des montants dus avec un minimum de 5.000,- Fr.
- Implique automatiquement l'application de l'article 21 § e du présent règlement selon lequel tout co-proprétaire qui, par son fait, celui de son locataire et celui des personnes dont il répond, aggraverait les charges générales ou spéciales supportera seul les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 24 : Sanctions

- Si le copropriétaire reste en défaut de payer la totalité des sommes prévus à l'art. 23, le syndic pourra suspendre certains services communs (chauffage, eau chaude) desservant le bien du copropriétaire défaillant.
- Ce dernier sera assigné à la diligence du syndic au nom de l'association des copropriétaires du Domaine des Iles d'Or.

Article 25 : Dispositions complémentaires

- Durant la période de carence, les autres copropriétaires du Domaine seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, fixés en cent millièmes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes.
- Si le bien du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence des montants dus. Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.
- Dans des circonstances particulières exceptionnelles, le syndic pourra retarder ou suspendre la mise en œuvre des articles 23 et 24 et ceci autant qu'il n'y ait pas de menaces directes sur les intérêts financiers du Domaine. Pour ce faire, il devra demander l'avis motivé du conseil de gérance et ne pourra surseoir à l'application des articles 23 et 24 que dans l'hypothèse où le conseil de gérance aura rendu un avis favorable.

Aucun propriétaire ne demandant l'application de la procédure de vote écrit, l'assemblée se prononce à main levée.

Vote / L'assemblée donne son accord pour la prolongation de ces clauses aux mêmes conditions.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

11. Points inscrits à l'ordre du jour à la demande expresse de copropriétaires et occupants.

A la demande de Madame VANDEPUTTE-DECUYPERE

- Boîtes à livres :
Accord unanime l'installation d'une boîte à livres et son financement par la copropriété.
- Mise à disposition de la salle de réunion :
Accord unanime pour faire un essai de mise à disposition de la salle à titre précaire aux occupants de l'immeuble, et ce pour une durée d'un an suivant les modalités d'accès et d'occupation à définir par le Conseil de Copropriété, qui reçoit mandat de l'assemblée générale pour cette question.

A la demande de Monsieur LABIAU

- Nuisances sonores liées aux chantiers de rénovation

Le Syndic rappelle que le règlement de police autorise les travaux du lundi au samedi entre 7h00 et 18h00. Toutefois, l'arrêté réglementant les seuils de bruit tolérés en matière de voisinage, qui est en général méconnu des entrepreneurs, ne permet la réalisation de travaux bruyants (dépassant un certain niveau de décibels) qu'entre 9h00 et 17h00. Les travaux sont rigoureusement interdits le dimanche.

A la demande de Madame LONGANO

- Problématique des déchets et mégots jetés sur les balcons arrières.

Le Conseil de Copropriété et le Syndic resteront attentifs à cette problématique.

A la demande de Monsieur GUEDEL

- Possibilité d'aménager le couloir entre les parkings et Le Levant en local vélos.

Ces travaux sont prévus mais nécessiteront l'enlèvement de l'ancienne arrivée de gaz sous l'escalier côté avenue des îles d'or, ce qui permettra l'accès aux lieux.

A la demande de Madame DE ZURPELE

- En 1965, le jardin terrasse des immeubles résidentiels des îles d'Or a été conçu par René Pechère. Un devis pour sa rénovation a été déposé par La Serre Outil en collaboration avec La Fondation Pechère. De nombreux propriétaires demandent de respecter ce patrimoine en mettant sa rénovation en œuvre. Ceci en prévoyant plusieurs phases sur quelques années.

VOIR SUPRA

A la demande de Monsieur DE RADIGUES

- Harmonie des paliers d'étages

Le Syndic rappelle que la rénovation et le nettoyage des paliers d'étages est une matière privative. Les choix en matière de rénovation sont libres, mais doivent se faire en accord entre les propriétaires d'un même étage

S'agissant d'une matière privative, l'assemblée propose que les 2 propriétaires concernés organisent une médiation, éventuellement via le service de médiation communal. A défaut d'accord, le point sera à nouveau abordé à l'assemblée générale de 2018.

Le 24 avril 2017

Monsieur Jacques DE COSTER

Présidence de séance

Monsieur Arnaud SAINT-VITEUX

Secrétariat de séance

Les autres copropriétaires :

[Handwritten signatures and names of copropriétaires]
J. Masson
Loupard
Maurand
C. L...



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

**AVIS AUX PROPRIETAIRES DU
DOMAINE DES ILES D'OR**

**Concerne : mise en conformité des installations électriques
privatives**

Madame, Monsieur,

Suite à un problème de fuite survenu au 6^{ème} étage de l'entrée 109 en date du 3 mai dernier, de l'eau a coulé sur plusieurs compteurs. SIBELGA est intervenu rapidement et a pu rétablir l'alimentation électrique de tous les appartements. Nous tenons toutefois à rappeler aux propriétaires qu'en cas de sinistre dégât des eaux/incendie, **SIBELGA peut décider de sceller un compteur électrique si ils estiment qu'il y a danger**, ou si les pompiers en font la demande.

Lorsqu'un compteur est scellé par SIBELGA (scellé rouge), le compteur ne peut être ouvert qu'après présentation d'une attestation de conformité postérieure à l'incident et vierge de toute remarque.

Etant donné la proximité des compteurs électrique avec les colonnes de distribution d'eau froide/chaude et de chauffage, le risque reste élevé à ce niveau.

Un appartement du Porquerolles a connu cette situation: la propriétaire qui occupait les lieux n'avait réalisé aucun travaux de mise en conformité et les installations étaient d'origine. Les pompiers ont demandé à SIBELGA de sceller le compteur par précaution. La

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : contact@poleconceptsa.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

propriétaire a été privée d'électricité pendant plus de 2 semaines le temps de réaliser, en catastrophe, les travaux de mise en conformité.

En cas de vente d'un appartement, l'acheteur a 18 mois pour réaliser les travaux de mise en conformité sans quoi il s'expose à des amendes.

Pour les personnes qui sont propriétaires de longue date, il n'existe aucun phénomène répressif à notre connaissance, mais cela ne veut pas dire que vos installations ne doivent pas faire l'objet d'une mise en conformité.

Nous rappelons également qu'en cas d'incendie causé par une installation électrique qui n'est pas aux normes, l'assurance peut exercer un recours contre le propriétaire défaillant.

Nous prions dès lors les copropriétaires de s'intéresser à cette question sans attendre un incident.

Nous vous remercions d'avance pour votre compréhension,

Le Syndic