



**GESTION D'IMMEUBLES  
LOCATION VENTE REGIE**

---

A l'Association des Copropriétaires  
de la Résidence « SIRIUS I et II »

Avenue de la Quiétude, 20 à 23  
1140 Evere

Bruxelles, le 2 avril 2015

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

### **Procès-verbal de l'assemblée statutaire du 23 mars 2015**

1 Validité de l'assemblée générale.

L'assemblée est valablement constituée étant donné que 24 propriétaires sont présents ou représentés totalisant ensemble 6.776 / 10.000èmes. Le double quorum est donc atteint.

2 Nomination du Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée.

Monsieur SCANDARIATO est nommé Président de séance à l'unanimité des voix et le syndic assure le secrétariat, décision prise à l'unanimité des voix également.

187, AVENUE KERSBEEK – KERSBEEKLAAN, 187  
B-1190 BRUXELLES - BRUSSEL  
Tél: 02/332.36.36 – Fax: 02/376.51.70  
TVA : BE.433.646.814 – I.P.I. n° 504687 – RC: 504356  
Courriel: [syndic@omnimo.be](mailto:syndic@omnimo.be)

### 3 Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/14 et décharge à donner au Conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

Monsieur SCANDARIATO prend la parole avant les commissaires aux comptes et souhaite aborder les points suivant :

#### « Reprise entre syndics

- Le précédent syndic s'est contenté d'envoyer les décomptes du deuxième trimestre à Omnimo sans l'avertir qu'ils ne les envoyaient pas.
- Les documents ont été transmis mais nous avons dû vérifier les chiffres afin de valider les factures impayées et les postes en attente.
- Parmi ces postes, il y a le fournisseur Richemonde pour lequel le précédent syndic a payé 359 € de trop. Richemonde ne nous a pas remboursé et le précédent syndic se serait engagé à faire en sorte que nous soyons remboursé mais à ce jour rien n'est fait.

#### Expérience avec Omnimo

##### Points négatifs

- Le syndic nous a fait changer de fournisseurs d'électricité mais sans nous prévenir et en facturant 180 € de frais de gestion alors que notre contrat prévoit que le conseil de copropriété doit être mis au courant avant toute dépense. Cependant lorsque Monsieur Scandariato a marqué son désaccord au nom de la copropriété le syndic a accepté immédiatement de retirer le montant.
- Les provisions demandées par Lampiris sont trois fois trop importantes, cela aurait dû être vérifié au début du contrat.
- Le décompte n'est pas encore parfait mais nous ne sommes qu'au deuxième trimestre traité par Omnimo et les choses s'améliorent.

##### Points positifs

- Au niveau de Batiretail, il nous a permis de récupérer 500 € de plus grâce son intervention rapide dans le dossier.
- Le syndic nous a fourni une offre pour les ascenseurs qui était 10.000 € moins chère que la meilleure offre que nous avions auparavant.
- Les petits travaux à exécuter (grille devant la porte de garage, guêpes, capots de toit) ont été directement exécutés.
- La collaboration entre le syndic et les contrôleurs aux comptes ainsi qu'avec le conseil de copropriété se passe bien. Par exemple, les contrôleurs n'ont pas dû se déplacer pour obtenir les factures, le dernier conseil de copropriété s'est fait à Sirius et pas à Forêt. »

Après discussion et réponse aux questions, l'assemblée décide de :

- Approbation des comptes et du bilan à l'unanimité des voix, sous réserve des modifications demandées par les commissaires, moins les voix de Mme KOTZAMANIS et Mr DIVE par procuration. (335 Q.)
- Décharge au conseil de copropriété donnée à l'unanimité des voix moins celles de Mme KOTZAMANIS et Mr DIVE par procuration. (335 Q.)
- Décharge au commissaire aux comptes à l'unanimité des voix moins celles de Mme KOTZAMANIS et Mr DIVE par procuration. (335 Q.)
- Décharge au syndic à l'unanimité des voix moins celles de Mme KOTZAMANIS et Mr DIVE par procuration. (335 Q.)

#### 4 Clé de répartition de la copropriété générale – Explications – Décisions à prendre.

Explications :

« Pour pouvoir comprendre le problème, il faut savoir que les emplacements de garages et les box possèdent des quotités dans toutes les copropriétés spéciales de Sirius, à savoir :

- 1 – dans les garages (exprimés en 33<sup>èmes</sup>)
- 2 – dans le Sirius I ou le Sirius II (exprimés en 1.000<sup>èmes</sup>)
- 3 – dans la copropriété générale (exprimés en 10.000<sup>èmes</sup>)

##### Frais Sirius I et Sirius II

L'assemblée générale du 25 avril 1997 (point 11) à la majorité des 4/5 avait décidé de ne pas tenir compte des quotités que possèdent les garages dans les blocs Sirius I et Sirius II. Lors de la réunion de contrôle des comptes du troisième trimestre 2014, nous avons remarqué que les décomptes du premier et deuxième trimestre n'avaient pas été faits avec la bonne clef de répartition. Les contrôleurs aux comptes ont demandé au syndic d'appliquer la bonne clef de répartition ce qui a été fait à partir du troisième trimestre. Les contrôleurs aux comptes ont également décidé de ne pas faire de corrections pour le premier et deuxième trimestre 2014 car il va falloir payer des frais supplémentaires au syndic et la différence par copropriétaire devrait être minime.

##### Frais quotité générale

Les frais des quotités générales sont répartis en fonction des 10.000<sup>èmes</sup> pour chaque copropriétaire. Les contrôleurs aux comptes ont constaté que la clef de répartition pour les jardins était en 8.852<sup>èmes</sup> et non pas en 10.000<sup>èmes</sup> comme normalement, ceci depuis 1999. Or il n'y a aucune décision dans les PV de l'AG indiquant que la clef de répartition normale pouvait être modifiée. Ils ont donc demandé d'utiliser seule clef légale à savoir en 10.000<sup>èmes</sup>. »

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité des voix de rester en 10.000èmes pour la répartition des frais de jardin.

La demande de Mme KOTZAMANIS de répartir les frais d'ascenseurs, d'eau et d'électricité des communs en 10.000èmes est rejetée. Tous les propriétaires présents et représentés ont voté contre cette demande sauf les lots KOTZAMANIS, DIVE, BAUDOUX, DUFOUR, JACRI, SIMON et FOUCART. (1.769 Q.)

5 Compteurs d'eau des communs – Explications – Décisions à prendre.

Explications :

« La copropriété possède deux compteurs d'eau un pour le Sirius I et un pour le Sirius II. Les décomptes précédents étaient faits en regroupant les consommations des deux immeubles et en attribuant une quantité arbitraire d'eau aux garages. Il n'y a aucune raison de faire comme cela car il y a un compteur (privatif) pour l'eau des garages et la consommation des deux blocs peut être séparée. Seule la consommation des communs (pour le nettoyage de l'immeuble) sera comptabilisée en 10.000<sup>èmes</sup>. »

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité des voix de respecter le texte repris ci-dessus.

6 Etat des procédures éventuellement en cours par ou contre l'ACP.

BATIRETAIL : La procédure est terminée. La copropriété a reçu les montants demandés mais, contrairement à ce qui avait été dit dans les précédentes AG, la copropriété n'a pas pu récupérer les frais d'avocats (qui s'élèvent à environ 3.000 €).

7 Travaux à envisager éventuellement et leurs financements :

- Travaux de mise en conformité des ascenseurs – Etat du dossier – Explications.

Les travaux sont donc commandés à la société LIFT Inc. Ils devraient commencer les travaux de modernisation le 7/04/15 pour une durée estimée de 3 semaines. La société LIFT Inc va poser des avis à l'immeuble.

- Travaux réalisés au niveau des escaliers extérieurs – Problèmes rencontrés – Explications – Décisions à prendre.

Mr SCANDARIATO dresse un historique de la réalisation des travaux et du pourquoi de leur commande. Il y avait en réalité des problèmes de niveau et donc de flaques d'eau en cas de pluie et des infiltrations dans les caves. Mme KOTZAMANIS répond entre autre que ces dalles sont irrégulières et que si l'entreprise les bougent plus, c'est d'un autre côté que les flaques vont apparaître.

Après discussion et avec la volonté d'avancer et de clôturer ce dossier, l'assemblée décide à l'unanimité des voix de réunir sur site l'entrepreneur avec le syndic, Mme KOTZAMANIS et Mr SCANDARIATO. Si l'entreprise ne coopère pas, il sera fait appel à un expert pour juger de la qualité des travaux. Décision prise à l'unanimité des voix également.

- Travaux d'insonorisation de la porte des garages – Explications – Décisions à prendre.

Les sociétés NASSAU et ALL ACCESS ont été consultées. Les deux signalent qu'il faut changer le moteur qui fait énormément de bruit.

Ces travaux sont rejetés car les  $\frac{3}{4}$  des voix nécessaires des présents et représentés ne sont pas atteints.

*Ont voté contre : Mrs / Mmes HAYDOCK (334 Q.), VAN GILS (291 Q.), CNOP (311 Q.), DOMS (272 Q.) et VAN HECKE (373 Q.)*

*Se sont abstenus : Mrs / Mmes JACRI (348 Q.), ERYORUK (345 Q.), KOTZAMANIS (273 Q.) et DIVE (62 Q.)*

- Travaux de sécurisation : fermeture des premières portes d'entrée, déplacement de la parlophonie, caméras – Explications – Décisions à prendre.

Après discussion et présentation de certains budgets, l'assemblée décide à l'unanimité des voix de demander dans un premier temps au Bourgmestre de faire placer une caméra 360° au coin de la maison de repos. Mandat est donné au CC à ce sujet. En cas de non réaction ou de refus du Bourgmestre, point à remettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée statutaire.

Pour essayer de faire fuir les personnes non désirées dans les halls, l'assemblée vote à une très large majorité un budget de 1.000 € pour placer des spots sur détecteurs de présence dans les 2èmes halls.

## 8 Fonds de roulement / Fonds de réserve et budgets 2015 – Décisions à prendre.

Au 31.12.2014, la copropriété disposait de :

<u>Fonds de roulement :</u>	20.000 €
<u>Fonds de réserve travaux lourds :</u>	43.880,43 €
<u>Fonds de réserve moyen terme :</u>	5.558 €
<u>Fonds de réserve court terme :</u>	2.000 €

Le Fonds de Roulement reste inchangé. L'assemblée, unanime décide d'alimenter les Fonds de Réserve des dotations trimestrielles dès ce 1<sup>er</sup> trimestre 2015 à raison de 6.279 € / trimestre à répartir entre les 3 fonds.

## 9 Mise en concordance des statuts de l'immeuble avec la nouvelle loi sur la copropriété.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité des voix de réaliser ce travail par la société SYNDIC SUPPORT pour un montant d'environ 1.600 € HTVA.

10 Etat des contrats en cours pour la copropriété.

Contrats : HYDROBRU, CONCORDIA, ALLIANZ, LS CLEAN, OMNIMO, ELECTRABEL, COSMOLIFT, LAMPIRIS, RAAS jardin, NASSAU.

11 Renouvellement du mandat du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes.

Sont élus à l'unanimité :

- ✓ Monsieur SCANDARIATO – CC + vérificateur comptes
- ✓ Madame BAUDOUX – CC + vérificateur comptes
- ✓ Monsieur HAUDOCK - CC

La candidature de Mme KOTZAMANIS au CC et vérificatrice comptes n'est pas retenue.

12 Renouvellement du mandat du syndic OMNIMO sa.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité des voix moins celles de Mme KOTZAMANIS et Mr DIVE (335 Q.) et les abstentions de Mme BAUDOUX et Mr SIMON (453 Q.) de renouveler le mandat de la société OMNIMO jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire de mars 2016.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h10'.

Nous vous remercions pour votre confiance et restant à votre entière disposition, nous vous prions de croire, Madame, Mademoiselle, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Pour l'ACP,

OMNIMO sa,

Cédric TYTECA