

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU MARDI 7 OCTOBRE 2014 DE LA RESIDENCE MEISER**

Le mardi 7 octobre 2014, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « MEISER » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans la salle de réunion de l'hôtel REYERS situé au 40-44 boulevard August Reyers à 1030 Bruxelles.  
La séance est ouverte à 19h10.

**1) Vérification de la validité de la convocation.**

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 6 copropriétaires sur 7 et forment 917 quotités sur 1.000èmes de la copropriété. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

**2) Nomination du Président de séance et du secrétaire.**

Conformément à l'article 577-6 § 5 de la loi, l'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de Monsieur RENAUD.

Conformément à l'article 577-6 § 5 de la loi, l'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de Monsieur Christophe DE BUEGER, syndic de la copropriété.

**3) Approbation des comptes clôturés au 31/03/2013.**

Les décomptes individuels, le récapitulatif des dépenses ainsi que le comparatif des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Suite à la dernière assemblée générale, il a été procédé à la correction de la répartition des frais des jardins. Les dépenses de l'exercice se sont élevées à 25.969,78 € contre 30.788,45 € l'exercice précédent.

Il est signalé de nombreux problèmes avec l'ascenseur et il sera encore demandé des informations sur les causes des pannes. Il est demandé d'envisager le remplacement de la porte cabine par un rideau de cellule et de voir pour déconnecter les boutons en cabine qui se trouvent dans la partie basse.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité les comptes et bilan clôturés à la date du 31 mars 2014.

**4) Décharge au Commissaire aux Comptes.**

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au Commissaire aux comptes.

**5) Décharge au syndic.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner la décharge au syndic actuel pour sa gestion.

**6) Elections statutaires.**

**a. Conseil de Copropriété.**

Le Conseil de Copropriété est exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

L'Assemblée Générale nomme à l'unanimité les membres du Conseil de Copropriété ;

- Monsieur RENAUD,
- Madame TRUSSART.

**b. Election du Commissaire aux comptes.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas nommer de Commissaire aux comptes.

**c. Syndic.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de reconduire le mandat du syndic actuel, Monsieur Christophe DE BUEGER, agent immobilier agréé IPI (BCE 0540 499 143) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

**7) Mise en place d'un système de chauffage individuel.**

Le chauffagiste actuel a indiqué que les normes PEB et NBN, sont tellement contraignante pour ce type de travail, qu'il devrait passer beaucoup de temps à faire ce type d'offre. La contrainte la plus difficile, est le placement d'un ou plusieurs conduits de cheminée sur toute la hauteur du bâtiment, ce qui impose des travaux importants. Il conseille de faire appel à un bureau d'étude, pour faire un cahier de charge pour ce type de projet.

Le syndic a donc consulté un expert avec pour mission, une étude de faisabilité pour la réalisation de systèmes de production de chaleur individuelle.

Cette étude analysera les différents aspects techniques pour la mise en place d'une telle solution et notamment :

- l'alimentation en gaz de chaque appartement
- la création d'un local technique pour la mise en place d'une chaudière individuelle
- la réalisation d'un conduit commun pour la reprise des fumées et les dispositions particulières à prendre
- la connexion du nouveau système aux unités terminales existantes
- la conformité de la solution dans son ensemble vis-à-vis des réglementations en vigueur

Cette étude détaillera le coût de la réalisation d'un tel système et des difficultés éventuelles liées à cette solution. Cette étude comparera cette solution à une solution de rénovation de la chaufferie actuelle. Le budget pour l'étude est de 1.285 € HTVA 21%.

Pour un système individuel, il y a lieu d'installer dans les appartements des chaudières individuelles, la mise en place de nouvelles canalisations entre la chaudière et les radiateurs qui devront également être remplacés. Le coût des travaux varie d'un appartement à l'autre suivant le nombre des radiateurs. Les travaux sont estimés de +/- 6.000 €.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'abandonner le projet de chauffage individuel.

Il est demandé de voir la possibilité d'améliorer l'isolation des conduites de chauffage.

Les occupants du 4<sup>ème</sup> et du 6<sup>ème</sup> étage se plaignent d'un manque de chauffage. Il sera demandé au chauffagiste de vérifier lors de sa prochaine intervention (remplacement des vannes au 4<sup>ème</sup> étage).

Après discussion, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire remplacer les répartiteurs par des modèles radiofréquences.

**8) Mise en conformité de l'acte de base.**

Le syndic rappelle la proposition de l'Etude VAN HALTEREN de revoir les statuts et de réaliser une actualisation, article par article. Le coût est estimé à 2.000 € HTVA, auquel, il y a lieu d'ajouter le coût de l'acte notarié et de sa transcription hypothécaire pour +/- 2.000 € HTVA.

Le projet sera transmis aux copropriétaires pour accord.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer le vote sur ce point.

**9) Contrats.**

Il est signalé qu'il existe un contrat avec ELECTRABEL qui prend fin le 31/12/2014.  
Le syndic a pris contact avec certains fournisseurs mais il semble que pour l'électricité, il faudra envisager la signature d'un contrat de 2 ans afin de profiter de meilleures conditions.

Suite à la dernière assemblée, le contrat de nettoyage a été à nouveau signé avec la société ASENA.

**10) Approbation du budget ordinaire de l'exercice 2015.**

Sur base des informations transmises avec la convocation, il est proposé un budget ordinaire estimatif de 20.000 € pour l'exercice 2014-2015, hors travaux.

L'Assemblée Générale marque accord à l'unanimité sur le budget estimatif de 20.000 €.

**11) Création d'un fonds de réserve.**

Il n'existe pas de fonds de réserve.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas constituer de fonds de réserve.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'assemblée générale.

**12) Règlement d'Ordre Intérieur.**

Il est signalé la présence de nombreux encombrants dans les sous-sols.

La séance est levée à 20h30.

\*\*\*

*« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »*

Secrétaire  
Monsieur DE BUEGER  
Agent Immobilier Agréé IPI

Président de séance  
Monsieur RENAUD

