

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE**  
**ACP Résidence NICEA**  
**Av. Eugène Plasky 214 - 1030 BRUXELLES**  
**Date : 19/06/2012**

La réunion se tient dans la salle de réunion des bureaux de la SPRL Immo HEES, av. Louise 379, 1000 BRUXELLES (2<sup>e</sup> étage).

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

La séance est ouverte à **19H15**.

**Compte rendu des points abordés et des décisions prises**

**1. Nomination d'un Président de séance**

A l'unanimité des voix, l'Assemblée désigne Mr LEGAU Président de l'Assemblée Générale et Mme DE KEMPENEER, SPRL Immo HEES, est élue secrétaire.

**2. Validité de l'Assemblée Générale**

L'Assemblée est valablement constituée étant donné que **9** copropriétaires sont présents ou valablement représentés sur **16** totalisant ensemble **7.991/10.000**èmes.

**3. Approbation des comptes et du bilan arrêtés au 31/12/2009 & 31/12/2010 (ancien syndic) et arrêtés au 31/12/2011**

Les comptes auraient dû faire l'objet d'un contrôle par Melle PREVINAIRE et Mr LEGAU, mais ceci n'a pu être réalisé pour des raisons pratiques (n'a pas encore eu l'historique des charges et des comptes de 2009 et 2010). Le syndic propose à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes de 2011 établis par Immo HEES, sous réserve de l'approbation des contrôleurs aux comptes après vérifications de ceux-ci. L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix d'ajourner l'approbation des comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2009, 31/12/2010 et 31/12/2011, jusqu'au dépôt du rapport des Contrôleurs aux Comptes.

**4. Décharge au syndic**

A l'unanimité des voix, l'Assemblée Générale donne décharge syndic, sous réserve de l'approbation des comptes par les contrôleurs aux comptes.

**5. Décharge au Conseil de Copropriété**

A l'unanimité des voix, décharge est donnée au Conseil de Copropriété.

**6. Décharge au Commissaire aux Comptes**

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'ajourner la décharge aux Commissaires aux Comptes, Melle PREVINAIRE & Mr LEGAU.

**7. Mandat du syndic**

A l'unanimité des voix, le mandat du syndic est reconduit jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

**8. Election du Conseil de Copropriété**

A l'unanimité des voix, Mr STAZZONE et Mme TESTANI sont élus Assesseurs.

## 9. Election du Commissaire aux Comptes

A l'unanimité des voix, Melle PREVINAIRE et Mr LEGAU sont élus Commissaires aux Comptes.

## 10. Travaux à envisager et leur financement

### 10.1. Ascenseur : Mise en conformité - Report possible

Pour l'horizon 2013, seront au minimum imposés les rideaux de cellules et les serrures positives. Les autres postes de la mise en conformité devraient être reportés à l'échéance de 2018. L'ascenseur de l'immeuble est déjà équipé de serrures positives. Cependant la société KONE conseille vivement de les remplacer car elles sont d'origine et ont déjà posé pas mal de problèmes.

Budget serrures positives :	6.576 € TVAC.
Budget pour le placement du rideau de cellules :	<u>1.516 € TVAC</u> (rideau apparent)
TOTAL	8.092 € TVAC
Supplément pour version encastrée du rideau (avec nouvelles entrées cabine en inox) :	1.082 € TVAC
TOTAL	9.194 € TVAC

A la majorité des voix, moins celle de Mr SAS (384/10.000<sup>e</sup>), l'Assemblée Générale décide de postposer le remplacement des serrures positives.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité le placement du rideau de cellules.

Votent pour la solution apparente : 894/10.000<sup>e</sup> et votent pour la solution encastrée 7.097/10.000<sup>e</sup>. Le placement de rideaux encastrés (2.598 € TVAC) sera financé par le fonds de réserve.

### 10.2. Audit chaufferie

Mr LEGAU informe l'Assemblée qu'il est très étonné par les consommations de chauffage.

Nombreux problèmes avec la distribution d'eau chaude sanitaire.

Compte tenu des divers problèmes rencontrés, il a été proposé au Conseil de Copropriété de faire établir un audit de la chaufferie (Point sur l'état actuel des installations, travaux d'investissements à réaliser, établissement d'un cahier des charges d'entretien).

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ne souhaite pas faire établir d'audit et demande au syndic que le chauffagiste BARAL émette un rapport circonstancié sur les dernières pannes, les interventions effectuées.

### 10.3. Travaux nécessaires ancienne conciergerie

Le syndic a visité les lieux le 25/05/2012 et a constaté l'état presque insalubre de la salle de douche (problèmes d'humidité dû au manque de ventilation, hauteur carrelages muraux insuffisante... D'autres points sont à mettre en ordre ou en conformité (grilles de transfert à placer dans la porte pour assurer une ventilation minimum du local, appareil électrique vétuste, fenêtres qui ne s'ouvrent pas...)

Il est proposé à l'Assemblée Générale de donner mandat au Conseil de Copropriété pour décider des travaux nécessaires et urgents sur base des devis que réunira le syndic.

A l'unanimité des voix, l'Assemblée Générale décide de faire effectuer les travaux indispensables (budget autour de 1.000 €). En cas de dépassement, mandat est donné au Conseil de Copropriété pour approuver le dépassement.

## 11. Etat de la procédure en cours contre Mr SAS

Jugement est intervenu le 25/04/2012 condamnant le propriétaire.

La dette de Mr SAS au 31/03/2012 s'élève à 6.961 €

Ce dernier a proposé un étalement de sa dette, qui a été accepté mais force a été constatée que l'engagement n'était pas respecté. En accord avec le Conseil de Copropriété, le jugement a été mis en exécution et la disponibilité du logement a été bloquée.

M

**12. Situation du Fonds de Réserve Immeuble & Fonds de Réserve Garages**

Fonds de Réserve Immeuble : 31.272,35 € € au 31/12/2011 (alimentation trimestrielle : 5.000 €)  
36.398,46 € au 31/03/2012

L'Assemblée Générale décide à majorité des voix d'alimenter le Fonds de Réserve Immeuble de 5.000 €/trimestre jusqu'à ce que le fonds de réserve atteigne le montant de 50.000 €.

**13. Nouvelle loi sur la copropriété et mise en concordance de l'acte de base – report 2013**

Devait être effectuée pour le 1er septembre 2011 et a déjà été reporté à septembre 2013.

Etant donné que les choses ne sont pas encore clairement établies, il est proposé que ce point soit discuté lors de la prochaine Assemblée Générale, ce qui est accepté à l'unanimité des voix.

**14. Etat des contrats en cours liant l'ACP**

Des contrats existent avec :

✚ KONE	✚ ELECTRABEL	✚ Assurance	✚ BPV
✚ AIB VINCOTTE	✚ HYDROBRU	✚ Immo HEES	
✚ Q8	✚ BARAL	✚ DMO sprl	

**15. Période de la prochaine Assemblée Générale Statutaire à fixer**

La période définie pour tenir l'Assemblée Générale Statutaire 2013 est la 2<sup>e</sup> quinzaine de MARS.

**16. Divers**

- ✚ Entretien de la zone verte devant l'immeuble : Trottoirs sales.
- ✚ Remise en location du local du rez-de-chaussée (ancien local vélo), loué par Mme TESTANI.  
Loyer à indexer.
- ✚ Vérifier l'imputation des indemnités emménagement/déménagement.

**17. Lecture et signature du procès-verbal**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21H40.

Le procès-verbal est lu et signé par les copropriétaires encore présents.

Le Président de l'Assemblée

Les Copropriétaires



Ce présent PV comporte **3** pages

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et vous prions d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'association des copropriétaires  
SPRL IMMO HEES  
Virginie DE KEMPENEER


