



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 17 septembre 2014

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « NICEA »  
AVENUE EUGÈNE PLASKY, 214 A 1030 BRUXELLES.**

---

L'an 2014, le mardi 16 septembre à 18h30, dans la salle de réunion de la Taverne « James » 86 rue du Bon Pasteur à 1140 Bruxelles, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « NICEA » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire suite à la convocation du Syndic, Dynamic Services faite en date du 25/08/2014.

Les délibérations sont ouvertes à 18h40.

**DÉLIBÉRATION**

**1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée:**

Il est constaté que 11 Copropriétaires sur 17 sont présents ou représentés, soit 8.606 quotités sur 10.000 quotités que compte l'immeuble. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

**2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée:**

L'Assemblée élit unanimement Monsieur Baselis à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

**3. Constat d'approbation du procès-verbal de la dernière Assemblée:**

Le PV de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 mai 2013 est unanimement approuvé.

**4. Rapport du Conseil de Copropriété:**

Le rapport du Conseil de Copropriété se fait tout au long de la réunion puisqu'il aborde les différents points. Pour le futur, le Procès-verbal des réunions de Conseil de Copropriété sera transmis à tous les Copropriétaires pour info, et servira de rapport du Conseil de Copropriété également. Le Syndic précise qu'il y eut plusieurs réunions afin de mettre en route les différents points, notamment repris dans cet ordre du jour.

**5. Comptes:**

### 5.1 Rapport du Commissaire aux comptes:

Les Commissaires aux comptes n'étant pas disponibles, les comptes n'ont pas été vérifiés. L'Assemblée décide que ces comptes seront vérifiés par Madame Testani et Monsieur Baselis qui feront part de leur constat.

### 5.2 État des procédures judiciaires en cours:

Il y a plusieurs Copropriétaires redevables d'un montant de plusieurs milliers d'euros qui sont chez l'Avocat pour récupération de créances.

Concernant le dossier Sas, l'appartement a été vendu et le Syndic est en attente de recevoir l'argent s'il en reste après les remboursements auprès des organismes prioritaires.

Concernant la dette de Monsieur Roue, le Syndic vérifiera dans l'Acte de base s'il est indiqué que les garages n'interviennent pas dans les frais de chauffage. Il est évident que c'est l'Acte de base qui prime sur toute autre considération.

### 5.3 Approbation des comptes:

L'approbation des comptes est laissée en suspens et se fera en fonction du point 5.1.

### 5.4 Décharge au Syndic, au Conseil de copropriété et au Commissaire aux comptes:

La décharge se donnera en fonction du résultat du point 5.1.

## **6. Location ou vente de la conciergerie:**

Après un tour de table, une large majorité des Copropriétaires ne souhaitent pas la vente de la conciergerie, et optent pour la location.

L'Assemblée donne son accord unanime pour l'organisation des travaux de remise en état de cette conciergerie, y compris le local vélo. Il sera donné préférence aux matériaux durables. Les châssis devront être remplacés (société Williams). Les devis seront présentés aux Membres du Conseil de Copropriété pour accord préalable.

## **7. Travaux:**

- Mise en conformité de l'ascenseur. Budget : Kone : 32.937.96 € HTVA, Rensonnet : 22.255 € HTVA, SD Lift : 25.630 € HTVA.

Après un tour de table, l'Assemblée demande à Rensonnet et à SD Lift, le coût pour le remplacement total de l'ascenseur. Concernant les remarques dans le rapport AIB, le Syndic demandera combien de temps on peut attendre avant de lever ces remarques. Dès en possession de ces compléments d'information, une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée. La trémie doit être vidée de son eau.

- Valorisation de la chaufferie. Budget : 3.112 € HTVA

Le Syndic fait état des différents constats au niveau de la chaufferie. Il faut absolument changer le tableau électrique, mettre de nouveaux éclairages, contrôler le brûleur et les réglages, régler la régulation et l'Uranus, isoler la tuyauterie en chaufferie et contrôler la

tuyauterie dans la gaine technique. L'Assemblée donne son accord unanime pour la réalisation de ces travaux pour un montant de 3.112 € HTVA.

Il faut également placer une porte coupe-feu, et l'Assemblée donne son accord pour le placement d'une porte coupe-feu RF 30 réglementaire avec grille de ventilation spéciale RF pour un montant de 1.003,83 € TTC.

Les compteurs d'eau chaude et d'eau froide de deux Copropriétaires seront enlevés de la chaufferie et seront placés dans le couloir des caves. Il s'agit de la conciergerie et du salon de coiffure.

Concernant les archives qui sont déposées dans la chaufferie, elles seront déplacées dans l'ancien local vide poubelle. Une clé sera placée sur la porte de ce local, où la nettoyeuse pourra entreposer son matériel.

- Placement de détecteurs de fumées. Budget : 463.58€HTVA

L'Assemblée donne son accord unanime sur cette proposition en attirant l'attention du fournisseur que la garantie donnée est de 10 ans. Lors du placement, il y a lieu de faire attention à la présence de tuyaux de chauffage, pour le déclenchement intempestif. Concernant la sécurité, le Syndic vérifiera si des extincteurs ont été contrôlés.

**8. Mode de financement des travaux et fixation des appels de fonds de réserve:**

L'Assemblée décide unanimement moins Monsieur Stazzone et Madame Anthonis d'appeler 5.000 € par trimestre pour grossir le fonds de réserve.

**9. Respect de l'esthétique d'ensemble de la façade. Mesures à prendre:**

- Il est rappelé que les fenêtres à rue doivent être couvertes par des rideaux blancs.
- Les encombrants sur les terrasses doivent disparaître. Un Règlement d'Ordre Intérieur sera annexé au présent PV avec un talon réponse obligeant les propriétaires à donner connaissance de ce ROI à leur locataire.

**10. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures:**

Néant.

**11. Mise en concordance entre le Règlement de Copropriété et la Loi. Budget: 750€HTVA**

Le Syndic explique l'obligation de cette mise en concordance. Ce travail a déjà été commandé au bureau d'Ath qui offrait le meilleur prix pour ce travail. Cette mise en concordance est en cours de réalisation.

**12. Points demandés par des Copropriétaires:**

- Au premier étage, dans l'appartement de Monsieur Libouton, il y a une descente d'eau pluviale percée, à remplacer.
- Commande de badges:

Madame Fagny → un badge plus une clé,  
Monsieur Lietard → un badge,

Monsieur Libouton → 2 badges et 2 clés.

- Il est demandé au Syndic d'envoyer un courrier à Madame Prévinaire lui demandant de réparer ses boîtes aux lettres pour le 15 octobre 2014 au plus tard. Si cette réparation n'est pas faite, le Syndic le fera automatiquement faire à frais privatifs.
- Malgré une légère amélioration, l'immeuble reste toujours crasseux à cause des travaux du 7<sup>ème</sup> étage, appartement Yilmaz.

### **13. Nominations statutaires:**

L'Assemblée élit unanimement son conseil de Copropriété qui sera composé par Madame Testani, Monsieur Stazzone et Monsieur Baselis. L'Assemblée élit ses Commissaires aux comptes, qui seront Madame Prévinaire et Madame Testani. Le Syndic est unanimement reconduit dans ses fonctions.

### **14. Lecture du PV, des décisions et signatures de ce PV:**

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 21h00.