



Handwritten signatures and initials in blue and black ink, including 'F.P.', 'D.S.', and others.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE DU 25.06.2014

**ACP BRABANCONNE 119/121**

Avenue de la Brabançonne, 119/121 à 1030 Bruxelles

1) Mise en place du bureau et vérification des quotités

Avec 12 propriétaires présents ou représentés sur 13 et 8413 quotités sur 10000

L'Assemblée Générale statutaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions sont prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'Association des Copropriétaires. L'Assemblée Générale aborde l'ordre du jour et prend les décisions actées ci-après.

2-3) Constitution du Bureau – Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'Assemblée  
Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

Madame **XENOPHONTOS** est nommée Présidente de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Monsieur **DRABBE de la société 7 Syndic Sprl** est nommé Secrétaire de séance à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4) Décharges : sans objet

5) Nominations statutaires

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Nomination du Conseil de Copropriété

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale nomme comme

1. Président : Madame **XENOPHONTOS**
2. Assesseur(s) : Madame **PLISNIER**, Monsieur **VAN LISSUM**, Madame **VIVARELLI**, Monsieur **KRONOLD**

b) Nomination des Commissaires aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale nomme comme

1. Commissaire aux comptes : Mme **CIESIELSKA**

25 juin 2014

c) Syndic : renouvellement du mandat ou révocation et nomination du nouveau syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de donner mandat du syndic « 7 Syndic Sprl » à partir du 1<sup>er</sup> mai 2014  
Votes POUR : **8413 sur 8413**

6) Situation des fonds et fixation des fonds

Majorité requise : Majorité Absolue – 50 % + 1

a) Maintien ou augmentation des fonds de roulement et de réserve

Le syndic informe que :

- Le fonds de roulement s'élevait au bilan du 31.03.2014 à 5949.44 €
- Le fonds de réserve s'élevait au bilan du 31.03.2014 à 12532.45 €

Le budget charges communes pour l'année 2013 s'est élevé selon les décomptes CALLEO à 31309.55 €.

La bonne gérance veut qu'on ait un fonds de roulement équivalent à 4.5/12, soit 11741.00 €

Fonds de Roulement : à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de constituer un fonds de roulement supplémentaire de 6000 € callable en 4 trimestres de 1500 €.

Votes POUR : **8413 sur 8413**

Fonds de réserve : à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de ne pas constituer de fonds de réserve jusqu'à la prochaine AGS.

Votes POUR : **8413 sur 8413**

7) Reprise du syndic

Lors de la reprise du mandat, le syndic a fait intervenir Christian van Nieuwenhove, architecte expert, président de la chambre des architectes et expert judiciaire afin de déceler les éventuelles malfaçons de la façade et de la toiture

a) Problématique façade et problématique toiture.

Selon l'expert qui analyse encore les plans, il se peut qu'il y ait une sorte de vide ventilé entre la brique de façade et la brique de fondation. Les infiltrations retrouvées chez Mme Plisnier et dans d'autres appartements visités proviendrait soit :

- 1) Des malfaçons décelées lors de la visite au niveau de la façade
- 2) Des infiltrations provenant des réparations mal exécutées au niveau de la toiture (acrotère, solins, remontées, ...)

25 juin 2014

Mr van Nieuwenhove préconise d'abord de régler la problématique toiture une fois pour toutes en évitant de nouveaux patches

Le syndic propose donc de donner mission à l'expert van Nieuwenhove sur une base de 10 à 12 % sur la somme du chantier afin de faire un cahier des charges précis sur la méthodologie à utiliser pour stopper les infiltrations de toiture.

Travaux : à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de confier la mission concernant la mise en route du cahier des charges pour la réfection complète de la toiture (scindée en périphérique et complète avec isolation) et par la même occasion l'isolation du mur mitoyen latéral.

Votes POUR : **8413 sur 8413**

8) Nettoyage des communs, présentation des offres et vote

L'AG décide de confier le nettoyage des communs (2x par mois) à la société BATINET SPRL.

9) Changement de fournisseur combustible, confirmation du contrat TOTAL et fin de la collaboration avec TRINERGY

10) Rez de chaussée commercial :

- a. Nettoyage du toit de la cour et de la cour par le propriétaire du rez de chaussée
- b. Retrait des câbles, enseignes, caméras en façade
- c. Retrait du conditionnement d'air

Le syndic enverra un recommandé au propriétaire du rez de chaussée pour régler ces points.

11) Remise en état des différents appartements touchés suite au dégât des eaux, voir devis en annexe

Le syndic demandera d'autres offres comparatives.

12) Rachat de mitoyenneté (côté rue du Noyer)

Le syndic fera le nécessaire pour contacter le syndic voisin pour le rachat de mitoyenneté.

13) Débiteurs

14) Mise en conformité de l'acte de base et des statuts pour septembre 2014 : choix d'un Notaire

Choix d'un Notaire : à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée Générale Statutaire décide de confier la remise en conformité de l'acte de base au Notaire HUYLEBROUCK

Votes POUR : **8413 sur 8413**

15) Points divers :

- a. Monsieur KRONOLD a une infiltration suite aux travaux AV FACADES. Le syndic regardera avec l'assurance si une déclaration a été faite.



TUV

25 juin 2014

d.s. oc

b. Madame VIVARELLI demande également que la façade arrière soit vérifiée car les DEP semblent pourries.

df

16) Lecture et signature du procès verbal

**7 Syndic sprl**  
Gestion d'immeubles  
Avenue de la Brabançonne, 1  
1000 Bruxelles  
Tel +32(2)268.17.77 - Fax: +32(2)268.17.87  
www.7syndic.be - info@7syndic.be  
TVA: BE 0841.051.168

Handwritten signature in blue ink.

TUV

ROSCA VIVARELLI VACCIONI ROSCA VIVARELLI VACCIONI

Handwritten signature.

FREDERIC TORCK

Handwritten signature.

Handwritten signature.

F. PISNIER

F. PISNIER

oc

OLGA CIESIARSKA

Handwritten signature.

Handwritten signature.

DOMINIQUE GARITTE

Handwritten signature.

Handwritten signature.

KATIA XENOPOLONTAS

Handwritten signature.

Handwritten signature.

Felix Anick

Handwritten signature.

Handwritten signature.

DEHOY Micheline

Handwritten signature.

d.s.

Luino Giametta

Handwritten signature.

Antin Kronold