



VENTE - LOCATION - GESTION

ACP « MAX 160-162 »

Avenue Emile Max, 160-162

1030 Bruxelles

N° entreprise : 0543.501.193

Bruxelles, le 24 mai 2016

**ACP « MAX 160-162 » - avenue Emile MAX 160-162 à 1030 Bruxelles**

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale du lundi 24 mai 2016**

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la Loi (Art. 577-6 §5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 9 mai 2016.

La séance est ouverte à par Monsieur Quentin Marlière – Immo Kalex.

Un exemplaire de la liste des présences est annexé au présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé :

1. Ouverture de l'Assemblée Générale:

- Vérification des présences (double quorum) et validation de l'Assemblée Générale.

C.C. art 577-6 §5

7 propriétaires sur 13 sont présents ou représentés

Représentant 537/ 1.000 quotités

- Élection du bureau (présidence, secrétariat)

C.C art 577-6 §5 et §10

Présidence : à l'unanimité – Madame MOORE

Secrétariat : à l'unanimité – Monsieur Marlière

2. Rapport comptable sur les deux exercices écoulés du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2015.

Pour rappel, le contrôle des comptes de l'exercice du 01 01 au 31 12 2013 avait été réalisé après la tenue de l'AG du 14 05 2014.

Les contrôles des comptes des trois exercices 2013 – 2014 – 2015 ont respectivement été réalisés par Monsieur Peiffer en dates des 22 05 2014, 14 08 2015 et 12 05 2016.

Monsieur Peiffer a déclaré avoir reçu réponses aux questions posées au syndic.

Monsieur Peiffer a déclaré les comptes de ces trois exercices en ordre et conformes.

**Immo Kalex Avenue des Casernes, 39/16 - 1040 Etterbeek**

Tél. 02 647 92 91 info@immokalex.be

I.P.I. 505.150 · BE 0895 394 627 · ING BE71 3631 3561 8669

A l'unanimité, l'Assemblée approuve les comptes des exercices 2013, 2014 et 2015.

3. Rapport technique sur les deux exercices écoulés du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2015.

- Porte électrique des garages

Le syndic rappelle les problèmes techniques récurrents rencontrés avec la porte de garages.

Plusieurs réparations ont dû être effectuées depuis 2 ans (ressorts, câbles, roulettes, récepteur télécommandes, etc.) pour un montant total de 2.000 € environ.

- Ascenseur

Un certain nombre d'infractions relevées par l'organisme de contrôle périodique ont été supprimées pour un montant de 2.498,27 €.

- Vidéophonie

Un système de vidéoparlophonie fut installé en 2014 pour un montant de 2000 € environ.

- Sinistre – fuite sanitaire

Une rupture de canalisation d'eau chaude est survenue dans la chape de sol du 6<sup>ème</sup> étage droit.

L'eau s'est écoulée par un vide technique avoisinant, touchant plusieurs appartement de cette colonne droite.

Le montant total des réparations s'est élevé à 4963,10 €. L'indemnité reçue de l'assurance s'est élevée à 1.218,71 €. La différence, qui fut supportée par l'ensemble des copropriétaires, s'explique notamment par le fait que la compagnie d'assurance aurait déjà, par le passé, indemniser la copropriété pour un sinistre ayant causé des dégâts en des endroits similaires.

4. Maintenance et travaux à prévoir / contrats – informations et décisions (majorité des ¾) :

- Mise en conformité de l'ascenseur (avant le 31 12 2016)

Le syndic présente un tableau comparatif des cinq offres reçues des ascensoristes Schindler (sous contrat actuellement), Kone, Linf Inc, Peersman et Von Neumann.

L'Assemblée demande au syndic d'interroger LIFTINC concernant le prix d'un système de traction (treuil).

L'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour faire le choix du fournisseur LiftInc ou Kone, après analyse approfondie des offres.

- Porte électrique des garages

Le syndic présente un tableau comparatif des trois offres reçues des sociétés All Access, Portomatic et Viper Engineering.

A l'unanimité l'Assemblée décide de faire remplacer porte et moteur par Viper Engineering.

- Porte vitrée d'accès à la cour des garages via le niveau -1

Le syndic présente l'offre pour le remplacement de la porte, reçue de la société MM Construct. L'Assemblée ne souhaite pas faire exécuter ce travail et demande au syndic de faire intervenir un

serrurier pour procéder aux réglages nécessaires. Le syndic pourra faire exécuter ce travail pour autant qu'il ne s'élève pas à plus de 1.000 €.

- Rénovation du trottoir devant l'immeuble

Le syndic informe l'Assemblée que l'état des dalles de trottoir devient préoccupant. Une réfection s'imposera dans les prochains mois. Il en va en effet de la responsabilité de la copropriété en cas de chute d'un piéton.

Le syndic prendra contact avec la Commune afin de savoir si des travaux de plus grande ampleur sont prévus dans l'avenue Emile Max.

- Petite rampe dans le couloir des caves

Le syndic informe l'Assemblée que l'état de cette rampe ne nécessite actuellement pas d'autres travaux que ceux gentiment exécutés récemment par Monsieur Peiffer.

5. Demande d'installation d'un système d'alarme par les propriétaires de l'appartement « 1er étage droit » (Gugino – Busia)

A l'unanimité, l'Assemblée autorise le placement d'un système d'alarme sur le balcon du 1<sup>er</sup> étage droit.

6. Ancienne loge de conciergerie

- Résiliation bail

Le syndic informe l'Assemblée que le renom locatif sera donné au locataire avant le 30 juin 2016.

Sauf contre-préavis donné par le locataire, un préavis de 6 mois devra alors être presté par le locataire.

- Rénovation – aucune décision n'est prise par l'Assemblée

- Location vs. vente – aucune décision n'est prise par l'Assemblée

7. Informations et échanges de points de vue concernant l'utilisation des feux ouverts

Il est demandé aux occupants/propriétaires qui utilisent leur feu ouvert de faire ramoner leur cheminée au moins une fois par an.

8. Élections statutaires et mandats (majorité absolue – 50% +1) :

- Election du conseil de copropriété ; à l'unanimité, Madame MOORE, Madame Mignon et Monsieur Peiffer

- Mandat du vérificateur aux comptes ; à l'unanimité, Monsieur PEIFFER

- Nomination d'un nouveau syndic – Présentation des candidatures par le Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour faire le choix d'un nouveau syndic.

9. Augmentation du fonds de roulement

A l'unanimité, l'Assemblée décide d'augmenter le fonds de roulement de 2.500 €, pour le porter à 15.000 €.

10. Appels de fonds – Financement des travaux

A l'unanimité, l'Assemblée décide de :

- Appeler 3.000 €/trimestre pour alimenter le fonds de réserve
- Appeler 13.000 €, dont la quote-part de chaque propriétaire devra être versée avant le 30 09 2016.

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la résidence « MAX 160 - 162 » du 24 mai 2016 est levée à 21h.

NB : la version originale et signée du présent procès-verbal peut être consulté sur demande au bureau du synidc.