

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 30 SEPTEMBRE 2013

La séance est ouverte à 18h40 et présidée par Mme MOORE, le secrétariat est assuré par le Syndic en accord avec la présente Assemblée.

1/ Vérification des présences et des procurations.

Les propriétaires présents et représentés totalisent 848 quotités sur 1000, soit 11 propriétaires présents ou représentés sur 13.

La liste des présences est annexée au présent procès-verbal (annexe 1).

Le double quorum requis étant atteint, l'Assemblée se reconnaît valablement constituée et apte à délibérer sur les points de l'ordre du jour indiqués dans les convocations.

2/ Rapport du Syndic.

A titre informatif, le bilan et un tableau comparatif portant sur l'exercice 2010, 2011 et 2012, reprenant l'ensemble des frais y compris le budget prévisionnel pour l'exercice 2013 hors approvisionnement du Fonds de Réserve ont été annexés avec l'envoi de la convocation à la présente Assemblée.

Les principaux travaux exécutés durant l'exercice écoulé ont porté notamment sur :

- Le renouvellement de l'installation chauffage et de la production d'eau chaude.
- La mise en ordre de la filerie de l'éclairage de la cage d'escaliers et des couloirs des caves.
- La mise en place de divers travaux d'entretien et de conservation.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 septembre 2012, le Syndic a préparé et déposé le dossier auprès de l'IBGE (Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement). En dates du 3 avril 2013 et du 28 mai 2013, la Copropriété a été créditée respectivement d'un montant de 760 € et 2220 €.

En ce qui concerne, la chambre de visite située au niveau du passage de la cour des manœuvres vers la porte de service donnant sur les caves, le Syndic a procédé à une déclaration sinistre auprès du Courtier d'Assurances de l'immeuble.

Un devis de remise en état a été demandé et envoyé pour accord au Courtier d'Assurances de l'immeuble. A ce jour, nous n'avons toujours pas obtenu, son éventuel accord.

Un rappel sera envoyé au Courtier d'Assurances de l'immeuble. Entre-temps et pour éviter tout incident, une plaque en bois a été placée sur la chambre de visite.

Approbation des comptes arrêtés au 30/06/13. Approvisionnement du Fonds de Réserve.

Les documents comptables ont été vérifiés par Monsieur PEIFFER qui n'a aucune remarque à formuler, ni sur la tenue des comptes ni sur l'exactitude de ceux-ci.

En annexe 2, le rapport de Monsieur PEIFFER et ses réponses.

En séance, Monsieur PEIFFER énumère certains frais relativement élevés comme la fourniture et le remplacement des ampoules au niveau des communs de l'immeuble ainsi que les frais relatifs à l'épandage du sel lors des chutes de neige.

En séance, les copropriétaires sont d'avis de s'organiser entre eux pour la réalisation des travaux précités.

A l'unanimité, l'Assemblée unanime approuve les comptes arrêtés au 30/06/13.

Le solde du Fonds de Réserve suivant le bilan arrêté au 02/07/13 (2<sup>e</sup> Trimestre 2013) s'élève à 9508,35 €.

Le Syndic propose de maintenir son approvisionnement trimestriel à concurrence de 2500 € pour l'ensemble de la copropriété.

Après délibération, l'Assemblée unanime marque son accord sur cette proposition.

4/ Décharge au Conseil de Copropriété, Commissaire aux comptes et au Syndic pour l'exercice de leur mandat.

A l'unanimité, l'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au Syndic pour l'exécution de leur mandat.

5/ Elections statutaires.

L'Assemblée unanime élit le Conseil de Copropriété suivant :

- Madame SZOSTAK – MOORE, Présidente.
- Madame MIGNON, Assesseur.
- Monsieur DEREY, Assesseur.

L'Assemblée unanime nomme, Mr PEIFFER Commissaire aux comptes.

Madame MOORE signale au Syndic que la Copropriété ne désire plus renouveler son mandat et que les copropriétaires se sont déjà au préalable concertés sur cette décision.

Néanmoins et en séance, plusieurs copropriétaires désirent procéder aux votes. Le Syndic confirme en séance, que quel que soit le résultat, il maintiendra sa démission.

A l'unanimité excepté Madame REMACLE, l'Assemblée notifie au Syndic le non renouvellement de son mandat ; celui-ci prendra fin au 31 décembre 2013 ; le Syndic assurera uniquement la gestion courante et l'envoi des deux derniers décomptes des charges trimestriels de l'exercice 2013.

L'Assemblée s'organisera pour convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour, entre autre, nommer le nouveau Syndic qui prendra ses fonctions au 1<sup>er</sup> janvier 2014. A cet effet, le Syndic fournira les étiquettes reprenant les adresses des copropriétaires à Madame MOORE, Présidente du Conseil de Copropriété.

Mise en conformité de l'ascenseur suivant l'Arrêté Royal du 10 décembre 2012 relatif à la sécurité des ascenseurs. Financement.

Pour rappel, suivant les dernières dispositions développées par le gouvernement concernant la mise en conformité des ascenseurs et plus particulièrement son délai, celui-ci dépendra uniquement de l'âge de l'ascenseur et donc de sa première mise en service :

<u>DATE DE MISE EN SERVICE</u>	<u>DATE 1ERE MODERNISATION</u>
A PARTIR DU 01/04/1984	AU PLUS TARD LE 31/12/2014
ENTRE LE 01/01/1958 ET 31/03/1984	AU PLUS TARD LE 31/12/2016
AVANT LE 01/01/1958	AU PLUS TARD LE 31/12/2022

Dans notre cas et suivant l'Acte de Base la première mise en service de l'ascenseur doit dater de 1961/1962 cela implique que les travaux devront être réalisés au plus tard pour le 31/12/2016.

Pour rappel et suivant le devis de l'ascensoriste SCHINDLER du 19/11/04 rédigé sur base, de l'analyse de risque, le montant des travaux s'élève à 32808 € hors TVA et hors indexation (voir PV de l'AG du 14/06/12). Nous devrions obtenir tout prochainement le devis réactualisé.

Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée décide de confier ce dossier au nouveau Syndic.

7/ Mise en conformité des statuts (Acte de Base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur) avec la loi du 2 juin 2010 sur la Copropriété. Financement.

Le Syndic rappelle aux Copropriétaires que depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010, la loi du 2 juin 2010 sur la Copropriété est en vigueur. En son art. 19 § 2, elle nous impose une mise en conformité de nos statuts (Acte de Base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur - facultatif) à présenter dans l'année à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Entre-temps, le législateur a prolongé de 36 mois et ce, à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2010, la mise en conformité de nos statuts (Acte de Base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).

Tout dernièrement, la Chambre a voté une modification de la loi permettant de reporter cette obligation au 1<sup>er</sup> septembre 2014 au lieu du 1<sup>er</sup> septembre 2013. Trois offres sont disponibles.

Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée décide de confier ce dossier au nouveau Syndic.

8/ Renouvellement de la parlophonie ou placement de la vidéophonie (voir PV de l'AG du 14/06/12). Financement.

Pour rappel, ce dossier a déjà fait l'objet d'un point particulier de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2012 avec la présentation de deux offres.

Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée décide de confier ce dossier au nouveau Syndic qui portera ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire du mois d'octobre/novembre 2013.

Entretien des communs ; sortie des poubelles – maintenance de l'immeuble.

Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée décide de confier ce dossier au nouveau Syndic qui portera ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire du mois d'octobre/novembre 2013.

10/ Date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

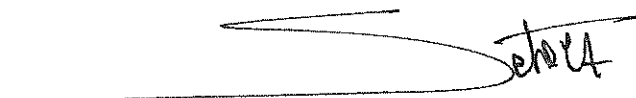
A l'unanimité, l'Assemblée décide de convoquer la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pour la deuxième quinzaine du mois de septembre 2014.

\* \* \*

Chaque point et la décision y relative ont été résumés au fur et à mesure de l'ordre du jour, le Syndic (secrétaire) invite le Président et les copropriétaires qui le désirent à signer le procès-verbal.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h55. Le Syndic remercie l'Assemblée.

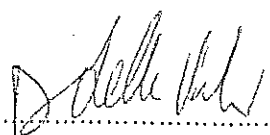

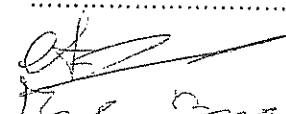
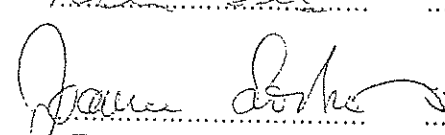
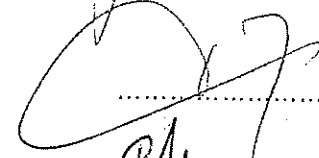
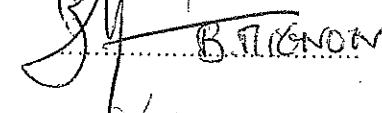
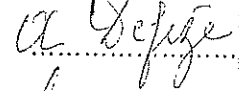
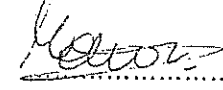
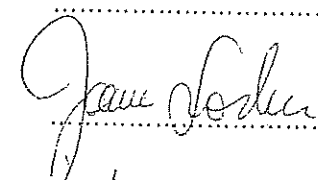
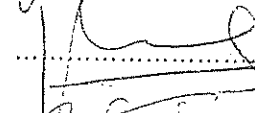
Bruxelles, le 30 septembre 2013



J. SETOCA  
c/o SORIAL SA, Syndic (IPI 501922)  
Avenue Georges Henri 156  
1200 BRUXELLES  
Tél 02/770.72.51  
Fax 02/770.65.57  
sorialsa@skynet.be

SOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
DE L'IMMEUBLE SIS  
AVENUE EMILE MAX 160-162  
1030 BRUXELLES

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 SEPTEMBRE 2013

		PRESENT	REPRESENTE
DE BARSY	78		
SIRIANNI - BAZZARELLI	81		
GUGINO - BUSIA	74		
REMACLE	76		
PEIFFER	76		
Consorts MIGNON	76		
DEFIZE	76		
CANON	81		
VUYLSTEKE	76		
RUMMENS	76		
MOORE	76		
DERELY	86		
DELOBEL	68	