CAP SUD - CS SYNDIC sprl
Jennifer WARGNIES - agréée IPI 502.641
Place Emile de Lalieux, 1
1400 NIVELLES
Tél : 067/22.08.55
BCE : 0849.038.426

Résidence Le Castel
Faubourg de Mons 86
1400 NIVELLES

BCE : 0832.831.508

ACP Résidence "LE CASTEL"
Assemblée Générale Extraordinaire
du 10 juin 2025 à 18h00
Taverne de l'Union
Grand-Place 27 - 1400 Nivelles

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée	Monsieur
Secrétaire de l'Assemblée	

CONSEIL DE COPROPRIETE

Membre	
Membre	
Membre	
Vérificateur aux comptes	
Vérificateur aux comptes	
Syndic	CAP SUD - CS SYNDIC sprl

ORDRE DU JOUR

1 Constitution du bureau
2 Vérification du quorum
3 Conformité de la cuve à mazout
4 Votes
5 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents :	5 copropriétaires représentant ensemble 4040 quotités sur 10000 (40.40 %)
Sont représentés :	3 copropriétaires représentant ensemble 1626 quotités sur 10000 (16.26 %)
Soit au total :	8 copropriétaires représentant ensemble 5666 quotités sur 10000 (56.66 %)
Sont absents :	6 copropriétaires représentant ensemble 4334 quotités sur 10000 (43.34 %)

DELIBERATIONS

1 Constitution du bureau



1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.
Le président élu se devra de diriger l'assemblée afin de concentrer les débats sur les points à l'ordre du jour uniquement, laissant le syndic se concentrer sur le secrétariat. Il veillera aussi à ce que tous les copropriétaires puissent s'exprimer .

L'assemblée désigne Monsieur l'unanimité à main levée.

1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.
L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

L'assemblée désigne à l'unanimité à main levée.

2 Vérification du quorum

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi. S'agissant d'un reconvocation par manque de quorum lors de la première, celui-ci ne sera plus nécessaire pour tenir l'assemblée .
Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

Le quorum est atteint. L'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.

3 Conformité de la cuve à mazout

3.A. Citerne non-conforme

Lors de la vérification de l'étanchéité de la cuve, un débordement d'eau et de mazout a été observé. Le sifflet est cassé, et la situation actuelle a conduit à l'obtention d'une carte rouge.
Voici un récapitulatif des éléments à traiter :

Travaux urgents à envisager :
SOIT
- Remplacement du sifflet (devis en attente du chauffagiste)
- Nettoyage de la chambre de visite et nouvelle vérification d'étanchéité . Montant pour cette partie du travail 849,40€ tvac

SOIT
Il est proposé à l'assemblée de ne pas exécuter ces travaux de remise en conformité , mais de profiter du local de l'ancienne cabine à haute tension pour y installer une ou deux cuves à mazout neuves en plastique doubles parois (capacité < 3000 L pour éviter les contrôles).
Pour cela, il faudra neutraliser la cuve actuelle pour un montant de 1.887.17€.
Le prix pour le placement des 2 nouvelles cuves a été demandé par le syndic (en attente du devis).

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4 Votes

4.A. Vote sur la remise en conformité de la cuve à mazout

L'assemblée accepte-t-elle de procéder à la mise en conformité de la cuve à mazout et de son étanchéité ?

Explication des différentes possibilités et présentation des devis.
Certitank propose un montant de 849,40€ TVAC pour le nettoyage complet de la citerne afin de procéder par la suite au contrôle d'étanchéité.
Certitank propose un montant de 1.887,17€ TVAC pour la neutralisation de la citerne existante
Martens proporse un montant de 1.650,95€ TVAC pour la neutralisation de la citerne existante

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de ne pas procéder à la remise en état de la cuve pour vérifier l'étanchéité de celle-ci mais de procéder à la neutralisation pour un montant de 1.650,95€ tvac avec la société Martens

Ces travaux seront payés par le fonds de réserve

4.B. Vote sur le placement de nouvelles cuves à mazout

L'assemblée accepte-t-elle de procéder au placement de 2 nouvelles cuves à mazout en pvc et d'une capacité chacune de +- 3.000 litres et de procéder à la neutralisation de l'ancien cuve?

Explications des devis du chauffagiste dont un devis à 9.242,61€ TVAC et un autre pour un montant de 4.123,40€ TVAC
Explications du devis reçu par la société Martens qui propose un montant de 5.191,88€ TVAC ou 5.912,68€ TVAC
Explications du devis de l'électrcien pour le placement des nouvelles cuves. La société Blicquélec propose un montant de 916,90€ TVAC

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de placer deux nouvelles cuves à mazout (dans l'ancienne cabine à haute tension) suivant l'offre reçue par la société Martens pour un montant de 5.912,68€ Tvac et de signer le devis de la société Bliquélec pour un montant de 916,90€ tvac pour les modifications électriques dans l'ancienne cabine à haute tension.

Ces travaux seront payés par le fonds de réserve

4.C. Ouverture d'un mur

Proposition de procéder à l'ouverture du mur se trouvant entre l'ancienne cabine haute-tension et la chaufferie avec placement d'une porte coupe-feu .

Attention : le syndic informe la copropriété que le mur en question est un mur porteur et que si cette dernière accepte, un permis d'urbanisme sera obligatoire et il faudra faire appel à un architecte afin de couvrir la copropriété en cas de soucis.
Il faudra aussi de s'assurer que les travaux soient exécutés dans les règles de l'art .

La société ABDF Construct propose un montant de 3.127€ TVAC

Ce point est retiré

4.D. Désignation d'un architecte

Si la réponse est positive au point 4C , la question est posée à l'assemblée sur le choix et la désignation d'un architecte .

Le syndic a contacté un architecte pour le suivi de ces traavux qui proporse un montant de 103.35€ TVAC / heure.

Ce point est retiré

4.E. Demande d'ajout de Monsieur

Le chauffagiste informe qu'il n'est pas nécessaire de placer un faux plafond dans la rénovation, ce qui fait une économie de +-750€.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'approuver la propofsition de ne pas placer le faux plafond dans le local chaufferie.

5 <u>Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal</u>

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

La réunion se termine à 18h



Signatures des propriétaires encore présents lors de l'impression du procès-verbal

