



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Wavre, le 22 septembre 2022

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION
DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « NICEA » (BCE :0838.700.206) AVENUE
EUGÈNE PLASKY, 214 A 1030 BRUXELLES.**

L'an 2022, le jeudi 22 septembre à 18h30, dans la salle paroissiale (bar au sous-sol) de l'Église Sainte-Suzanne située avenue Gustave Latinis à 1030 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 2 septembre 2022.

Le Syndic Dynamic Services est représenté par Mr HENNES Fabrice et SIPURA Thibault.
Les délibérations sont ouvertes à 18h45.

DÉLIBÉRATIONS

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

Il est constaté que 18 Copropriétaires sur 26 soit 8.299 quotités sur 10.000 quotités que compte l'immeuble sont présents ou représentés.

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

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

3. Comptes :

3.1 Rapport du Commissaire aux Comptes :

Les Comptes ont été vérifiés par Mme Testani et sont déclarés exacts.

3.2 État des procédures en cours :

Il reste toujours le litige Buyens dont le dossier se trouve chez Maître Debluts.

Monsieur Buyens s'est acquitté de sa dette. Il reste 1.570,65€ à charge de Madame Mezecaze. Le dossier suit son cours.

3.3 Approbation des Comptes au 30 juin 2022:

L'Assemblée approuve unanimement les Comptes au 30 juin 2022.

3.4 Décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes :

L'Assemblée donne unanimement décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes.

4. Travaux :

4.1 Travaux dans le hall d'entrée et linoléum dans les communs :

Le Syndic a donné accord pour le nettoyage des sols par pulvérisation sur les paliers avec la société RENO SHINE pour un montant de 384 € HTVA. Si le travail effectué ne donne pas l'entière satisfaction, la proposition serait le remplacement complet des sols communs (linoléum). Le Conseil de Copropriété informera le Syndic si de nouveaux devis devront être récoltés. Le linoléum du rez-de-chaussée et les marches de la première volée d'escaliers doivent encore être remplacé.

Ces travaux comprendront :

- Enlèvement de l'ancien revêtement et évacuation.
- Fourniture et pose du nouveau revêtement de sol.

4.2 Rénovation de la chaufferie :

Suite à plusieurs rapports de chauffagistes extérieurs, le Syndic a demandé une offre pour le remplacement complet de la chaufferie avec passage au gaz. Le montant du devis s'élève à 63.104 € HTVA. Il ne faut pas oublier que des primes sur le tubage (35% - 1250€), PEB (100€) et sur la chaufferie (+- 1750€).

Les travaux compris sont :

- **Installation de chantier**
- **Démontage**
- **Chaufferie**
- **Hydraulique**
- **Production d'eau chaude**
- **Régulation**
- **Tubages**
- **Conduite gaz et norme NBN 61-001**
- **Réception PEB de l'installation**
- **Réalisation du carnet de bord**

Après un tour de table, l'Assemblée décide de ne pas remplacer la chaudière actuellement. Le Syndic demandera à Elaerts la possibilité de placer des thermostats avec sondes extérieurs. Dès réception du

rapport de Homegrade, il sera transmis à Elaerts pour avoir une offre pour le placement de pompes à chaleur.

5. Mode de financement des travaux et fixation des appels de fonds de réserve – budget :

À ce jour, le Fonds de Réserve s'élève à 44.075,40 €, et ce compris l'appel de 3.500,00 € du 3^{em} trimestre 2022. Actuellement, les appels de Fonds de Réserve d'élève à 3.500,00 €. L'Assemblée décide unanimement de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à hauteur de 3.500 € par trimestre.

6. Suivi des dossiers en cours :

- La cogénération : La cogénération tourne très bien. Go4Green verse bien tous les trimestres la rente de 750 €. Voici un petit rapport de la société concernant l'électricité :

« Bonjour Monsieur Hennes,

À ce stade-ci je ne peux pas encore vous fournir un rapport complet (en effet, pour cela nous devons avoir une année civile de fonctionnement complète et avoir obtenu les données d'injection de la part de Total Énergie).

Néanmoins, voici les chiffres dont je dispose déjà actuellement :

- Mise en service/Certification : 21/12/2021
- Statistiques de fonctionnement :

	Heures de fonctionnement	Production d'électricité	Production de chaleur	Impact sur la facture d'elec.
Décembre	108 h	1.614 kWh	4.730 kWh	-15%
Janvier	781 h	11.676 kWh	27.361 kWh	-100%
Février	649 h	9.702 kWh	22.737 kWh	-97%
Mars	714 h	10.674 kWh	25.014 kWh	-96%
Avril	733 h	10.959 kWh	25.680 kWh	-100%
Mai	424 h	6.339 kWh	14.855 kWh	-57%
Juin	93 h	1.390 kWh	2.295 kWh	-13%
Juillet	106 h	2.220 kWh	2.875 kWh	-14%
Aout	147 h	2.158 kWh	4.124 kWh	-20%

Bien à vous,

Frédéric Thibaut

Directeur Général – Go4Green »

- Le système radio fréquence ISTA : la société CARA BATIMENT avait proposé de faire le travail pour 90 € HTVA par placement. Mr Debatty de la société CARA BATIMENT a eu un souci avec son équipe et propose de faire le travail en fin de saison d'hiver 2022-2023.

Ce travail sera payé par le fonds de réserve.

7. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :

- Remplacement du chauffagiste : Le nouveau chauffagiste Elaerts prendra la maintenance de la chaufferie dès le 1^{er} septembre 2023.

8. Points demandés par des Copropriétaires :

- Individualiser le chauffage et l'eau chaude.
- L'éclairage et l'ordre dans les caves. Le Syndic remet en séance le plan des caves afin de pouvoir déterminer les caves de chacun. Des devis de remise en état de l'éclairage des caves seront faits.
- Relancer le courtier pour le sinistre de Mr Stazzone.
- Le Syndic donnera une date butoir pour évacuer les objets dans les caves. Après cette date, le Syndic mettra en contact la société de nettoyage avec Mesdames Anthonis, Pape et Messieurs Mosselmans et Stazzone pour tout sortir à rue.
- Le Syndic demandera un devis pour le placement d'un hangar à vélo.
- Le Syndic regardera au nez de balcon pour les bétons qui s'effritent en façade arrière.
- Il est demandé de retirer l'auvent arrière sur la façade et d'en replacer un nouveau juste au-dessus de la porte de la conciergerie.
- Monsieur Stazzone demande à l'Assemblée de pouvoir placer des stores en façade avant. Après un tour de table, les personnes contre sont : Messieurs Croonenberghs 384q, Lievens 768q, Maes (GARINVEST 553q - K-PITAL INVEST 489q – ROCHIMO 552q), Gounaris (KG GROUP 510). Le vote se solde par 3.256 q contre 5.043 pour. Les 2/3 des votes ne sont pas atteints et donc la proposition est rejetée.
- Mesdames Anthonis et D'Altilia ainsi que Monsieur Mosselmans se propose de remplacer les ampoules dans les communs.
- Le Syndic vérifiera le dernier passage pour l'entretien des extincteurs.
- Le Syndic commandera 8 détecteurs incendies et Messieurs Mosselmans et Stazzone les placeront.
- Le Syndic demandera d'intervenir sur le système d'ouverture et fermeture de la porte de garage.
- Le Syndic demandera une offre pour le placement du bouton anti-panique de la porte d'entrée.
- Il est rappelé qu'en façade avant les voiles blancs sont obligatoires.
- Le Syndic demandera des offres pour la remise en état des murs et plafonds des communs.
- Demande de devis pour l'isolation des plafonds des garages en façade avant et plafond du tunnel garage. Le Conseil de Copropriété choisira parmi les offres.

9. Nominations statutaires :

L'Assemblée reconduit à l'unanimité Mme Testani en tant que Commissaire aux Comptes, Mme Pape, Mme Testani, Mr Mosselmans en tant que Membres du Conseil de Copropriété. Le Syndic Dynamic Services est unanimement reconduit dans ses fonctions.

10. 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 20h30.

