



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 23 septembre 2020

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

L'an 2020, le mercredi 23 septembre à 18h30, dans la salle de réunion de « l'Hôtel REYERS » sis Boulevard Auguste Reyers n°40 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 4 septembre 2020.

Le Syndic est représenté par Mr HENNES Fabrice.

Invités : Mr VAN DOORSELAER Jean et Mr DE SCHUYMER Dieter de Go4green.

Les délibérations sont ouvertes à 18h35.

DÉLIBÉRATIONS

Tous les devis et dossiers font partie intégrante de la convocation et ont donc été transmis aux Copropriétaires.

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

Il est constaté que 9 Copropriétaires sur 17 soit 8.054 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 Mme Pape 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. La facture du SIAMU devrait être à charge de l'ascensoriste, le Syndic tentera de récupérer le montant.

3.2 État des procédures en cours :

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

Le Syndic a insisté à plusieurs reprises pour obtenir le suivi. Une dernière tentative auprès de l'avocat est faite.

3.3 Approbation des Comptes au 30 juin 2020 et du budget :

L'Assemblée approuve unanimement les Comptes au 30 juin 2020, ainsi que le budget.

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 Commissaires aux Comptes.

4. Travaux :

4.1 Remplacement de la colonne décharge w.c. :

Le devis remis à jour de la société Cara Bâtiment s'élève à un montant de 7.708,00€ HTVA. Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement de faire le travail.

4.2 Cogénération :

Mr Van Doorselaer et Mr De Schuymer présentent la société Go4green et le projet de cogénération. Après un tour de table, l'Assemblée approuve unanimement le placement de la cogénération et l'Assemblée donne mandat au Syndic pour la signature du contrat. Une copie du contrat sera envoyée à tous les Copropriétaires.

4.3 Étude pour le placement de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité des communs :

L'Assemblée décide unanimement de ne pas suivre ce projet.

4.4 Placement de la fibre optique PROXIMUS :

Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement de faire le placement de la fibre optique gratuitement.

4.5 Traitement du granito du hall d'entrée :

Le devis de la société Bernardin s'élève à un montant de 940,00€ HTVA. L'Assemblée décide unanimement de ne pas faire ce travail par la société Berbardin. Mr Satilmis par le biais de sa procuration à Mme Ferrero se propose de le faire lui-même.

Le Syndic prendra contact avec Mr Satilmis pour lui demander s'il serait d'accord de remplacer la première partie des carrelages abîmés (noires).

4.6 Placement de système radiofréquences ISTA :

L'Assemblée décide unanimement le placement de compteur intégrateur et du passage au système radio fréquence. On profitera pour faire le remplacement des vannes avant compteur par des vannes à clés. L'Assemblée décide unanimement que la répartition des frais de chauffage sera à 100% suivant les relevés réels de consommation.

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

À ce jour, le Fonds de Réserve s'élève à 20.520,88€. L'Assemblée décide unanimement de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à hauteur de 3.500€ par trimestre. Les travaux de la décharge w.c. seront prélevés sur le Fonds de Réserve.

6. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :

- Mme Testani demande à Mr De Pauw un devis pour le remplacement du service de nettoyage.
- La proposition de Mme Anthonis d'entretenir la cour est la bienvenue.
- Il sera demandé à la société de nettoyage de faire un balayage de toute la cour une fois par mois.

7. Points demandés par des Copropriétaires :

7.1 Emplacement pour scooter :

L'Assemblée accepte le placement de maximum 3 scooters dans la cour. Les propriétaires des scooters doivent prévenir le Syndic afin que leurs identités soient connues.

7.2 Remise en état du linoléum dans l'ascenseur :

Le Syndic demandera des offres en ce sens.

7.3 Remplacement de la clenche intérieur avec un système de boule :

Le Syndic demandera à la société MTS de faire ce petit travail ou de voir pour une solution parallèle qui soit plus facile pour les personnes âgées.

7.4 Remplacement du linoléum aux étages et escaliers :

Le Syndic demandera des offres en ce sens.

7.5 Mettre le numéro 214 sur les containers :

Une bombonne de peinture sera achetée pour faire ce marquage.

7.6 Installation d'un robinet à clé sur l'eau chaude pour la société de nettoyage.

Le Syndic demandera ce travail à la société Cara Bâtiment lors de son passage pour le remplacement de la colonne.

7.7 Demande d'analyse de la décharge côté gauche.

7.8 Chauffage par le sol et vannes :

Il est demandé au Syndic de se renseigner sur la possibilité de faire un état du système de chauffage par le sol via le chauffagiste. Il faut également demander au chauffagiste de vérifier où se trouveraient les tuyaux et les vannes pour la conciergerie, salon de coiffure et local où se trouve le système des caméras.

7.9 Encombrants :

Un avis général sera déposé dans les boîtes aux lettres pour les encombrants qui se trouvent dans les communs de l'immeuble. Si pour une date butoir ces objets ne sont pas retirés, ils seront automatiquement enlevés et jetés.

7.10 Règlement d'Ordre Intérieur :

Il est rappelé à tous qu'il est strictement interdit de s'installer dans le hall pour manger ou autres. Il faut que toutes les parties communes soient libres de tout objet en tout temps (chaussures, vélo, poussette ...). Ceci fait partie intégrante du Règlement de Pompier. De plus, il est rappelé que suivant décision d'Assemblée des indemnités administratives de 75€ sont prévues dans ce cas.

7.11 Vélos :

Un avis général sera déposé dans les boîtes aux lettres concernant les vélos dans la cour. Il faudra nommer et marquer les vélos en fonction des appartements (2 par appartements). À la date butoir, les vélos non marqués seront retirés et jetés.

7.12 Porte vers la cour et vers la cave :

Il faudrait remettre en peinture ces portes dans les tons d'origine. On profitera pour voir si la porte de la conciergerie n'aurait pas besoin d'un coup de peinture également.

8. Nominations statutaires :

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

9. 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 22h00.