

**Rapport de la réunion du
Conseil de Copropriété du
28 avril 2023**

*ACP « **Nymphéas** »
Av. des Nénuphars, 11
1160 Bruxelles*

Présents :

- Ordre du Jour -

1. Situation des arriérés de

Pour rappel, L'Assemblée du 21 mars 2023, a donné mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour prendre les mesures nécessaires par voie légale pour protéger les intérêts de la résidence dans le cadre du litige et/ou des arriérés de charges de

Le syndic informe le Conseil de Copropriété qu'il semblerait que les héritiers pourraient revenir sur leur décision de leur refus de la succession de

Le Notaire de doit revenir auprès du syndic durant la dernière semaine du mois de mai pour faire savoir la décision définitive des héritiers.

Le syndic propose d'attendre ce retour du Notaire avant de lancer les procédures alternatives votés en Assemblée Générale.

Dans le cadre de la procédure judiciaire de contre la résidence, une audience était prévue le 18/04/2023. L'affaire a été renvoyé au Rôle puisque est décédée. Renvoyer l'affaire au rôle signifie mettre le dossier en attente. Plus aucune audience n'est fixée dans cette affaire tant qu'une partie ne demande pas à ce que son dossier soit refixé à une audience.

2. Décompte de charges du 1T2023

Il est utile d'informer les copropriétaires que le montant de 8.662,20 euros de l'avocat correspond en fait à l'indemnité du Jugement dans le dossier

Par ailleurs, malgré la demande des copropriétaires lors de la dernière Assemblée Générale, le syndic n'a pas pu effectuer les remboursements des appels extraordinaires (40.000 euros dans le dossier de) en raison du montant élevé des charges du 1T2023.

Afin de ne pas mettre en péril la trésorerie de la résidence, les montants des appels à rembourser ont été déduits comptablement dans la situation comptable de chaque copropriétaire.

Par ailleurs, le Conseil de Copropriété attire l'attention au syndic que le montant des étrennes de 400 euros pour la concierge voté à la dernière Assemblée ne se retrouve pas dans le décompte. Le comptable fera le nécessaire dans le prochain décompte trimestriel.

3. Chauffage – Contrat Ceper – Bruit

Pour rappel, l'Assemblée Générale a donné mandat aux Conseil de Copropriété pour prendre la décision ou non de résilier le contrat actuel du chauffagiste Ceper.

Depuis le mois de décembre 2022, le syndic ne cesse de demander un diagnostic complet de la chaufferie auprès de Ceper mais sans succès.

Une visite de la chaufferie a pu se faire avec la firme Caloritec ainsi qu'un ingénieur électrique et un hydraulicien. Plusieurs anomalies ont été constaté au niveau des programmations et/ou réglages des courbes et températures.

Le Conseil de Copropriété décide de résilier le contrat avec la firme Ceper et de souscrire un nouveau contrat avec la firme Caloritec pour une période de 1 an. Il sera demandé à Caloritec d'apporter les solutions sur les anomalies constatées.

Par ailleurs, le Conseil de Copropriété et le syndic tentent de trouver l'origine des nuisances sonores ressentis dans la résidence.

Depuis peu, il a été constaté que l'origine proviendrait depuis les bureaux des sous-sols. Le propriétaire est en contact avec le chauffagiste afin de remédier à la situation.

Le syndic insistera auprès des propriétaires de bureaux des sous-sols pour assurer un suivi sans délai pour résoudre définitivement ces problèmes. Les nuisances sont présentent depuis des mois et incommode les occupants.

4. Remplacement des parlophones en vidéophonies.

Le syndic a reçu une seconde offre de la firme Tech-Immo dont le montant des travaux des parties communes est de 5.900 euros htva.

Le syndic estime le montant exorbitant et non justifié comparé au prix de OHM Solution d'un montant de 2.856 euros htva.

Le syndic rajoute qu'il vient d'effectuer un travail similaire dans une copropriété comparable à Nymphéas avec Tech-Immo dont le montant des travaux était inférieur à 3.000 euros htva.

Le syndic attend une 3^{ème} offre de la Bertin Electricité.

Dés réception, le syndic fera un comparatif qui sera présenté au Conseil de Copropriété.

5. Acte de base – Mise en conformité

Le syndic dispose d'un projet type de mise en conformité du Règlement de Copropriété et de Règlement d'Ordre Intérieur.

Cependant, avant d'adapter ces projets aux statuts de la résidence, le syndic doit vérifier l'exactitude de la partie « Acte de Base » afin de s'assurer qu'il n'y a pas de modification et/ou adaptation à effectuer.

6. Divers.

- Le Conseil de Copropriété trouve que les produits de nettoyage utilisés par la concierge sentent trop fort. Il est proposé de changer de produit. Le syndic se concertera avec la concierge.
- Il a été décidé de placer un tapis en caoutchouc dans la pente d'accès entre les caves et les garages.
- Il est demandé au syndic de prévoir (comme cela l'a toujours été le cas) une copie des relevés des calorimètres et compteurs de Techem Caloribel dans le décompte adéquat.

La prochaine réunion du Conseil de Copropriété est fixée au 16 juin 2023 à 14h30.

Votre Conseil de Copropriété

Votre Syndic.