



Dossier géré par Serge ZWIJSEN  
GSM : 0476/21.79.79  
E-mail : [serge.zwijsen@regimo.com](mailto:serge.zwijsen@regimo.com)

Bruxelles, le 28 juin 2018

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « MARNIX » SIS  
AVENUE MARNIX, 19A A 1000 BRUXELLES.  
ASSEMBLÉE 2017 - 2018.**

---

L'an 2018, le mardi 26 juin à 20h00, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « MARNIX » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire dans l'ancienne conciergerie de l'immeuble suite à la convocation de la S.A Regimo, faite par courrier en date du 02/06/2018.

La S.A Regimo est représentée par [REDACTED]  
La séance est ouverte à 20h30.

**DÉLIBÉRATIONS**

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

Il est constaté que 13 Copropriétaires sur 23 sont présents ou représentés, soit 5.340 quotités sur 9.945 quotités que compte l'immeuble.

Sont présents [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Sont représentés [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

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

L'Assemblée élit unanimement Monsieur [REDACTED]  
à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

### **3. Constat d'approbation du PV de l'Assemblée Générale du 28/06/2017 :**

Le PV de l'AG du 28/06/2017 est unanimement approuvé.

### **4. Rapport du Conseil de Copropriété :**

Mademoiselle [REDACTED] fait rapport à l'Assemblée et reprend notamment les points suivants :

- Pannes électriques affectant tout le quartier, d'où problèmes aux portes de rue.
- Placement d'une ventouse supplémentaire sur la porte rue de Hornes.
- Renforcement de la porte Marnix par batterie de secours supplémentaire.
- Remplacement des charnières de la porte du 9è donnant accès à la toiture.
- Examen d'une infiltration d'eau dans le plafond de la chambre arrière du 6B.
- Poursuite de 3 intruses, une seule jeune femme se présentant aux portes palières.
- Rappel des mesures de prudence pour éviter l'intrusion de personnes indésirables.
- Réception des inspecteurs (Ansul, SGS) et des corps de métier.
- Pannes à répétition de l'ascenseur B/C allant à la cave, contacts avec Kone.
- Suivi du dossier [REDACTED]
- Chauffage des communs éteint le 19 avril 2018.

### **5. Comptes clôturés au 31/12/2017 :**

#### **5.1 Rapport du Commissaire aux comptes :**

Lecture est faite du rapport de Mr [REDACTED] dont vous trouverez copie en annexe au présent PV.

#### **5.2 État des procédures en cours :**

L'historique du dossier [REDACTED] est retracé. Maître [REDACTED] a défendu l'ACP en Justice de Paix le 20 mars 2018. Le Juge a condamné [REDACTED] à payer ses arriérés de charges ainsi que les diverses pénalités de retard.

Le dossier a été transféré chez l'Avocat [REDACTED]. En l'absence du paiement de sa dette, une procédure de saisie de l'appartement de [REDACTED] sera une action [REDACTED].

#### **5.3 Approbation des comptes :**

L'Assemblée approuve unanimement les comptes au 31/12/2017.

#### **5.4 Décharge au Commissaire aux comptes, au Syndic et au Conseil de Copropriété :**

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

### **6. Travaux éventuels :**

- Ascenseur B/C réparation – modernisation :

Après un tour de table, il est décidé de demander une nouvelle analyse de risque à l'organisme de contrôle SGS qui inspecte nos ascenseurs tous les semestres. La dernière analyse de risque date de 2004, or la réglementation en exige une tous les 15 ans.

L'ascenseur allant au -1 et -2 aurait dû être réparé ce 26/6/2018, mais aucun technicien ne s'est présenté à l'immeuble ce jour. Normalement il s'agit d'une réparation aux relais et au sélecteur d'étages qui devrait coûter bien moins cher qu'un nouveau tableau de commande. Si tout rentre dans l'ordre, une Assemblée Générale Extraordinaire sera organisée plus tard pour le choix et le financement de la modernisation des ascenseurs B/C. Il serait souhaitable d'obtenir 4 devis d'ascensoristes dès que le rapport de l'analyse de risque sera transmis.

#### **7. Rapport d'évaluation des contrats de fourniture :**

- Entretien des communs : La qualité du travail de nettoyage ne correspond plus au cahier des charges. La firme des nettoyeuses sera fermement rappelée à l'ordre suite au départ de la remplaçante et au retour de la titulaire. Plusieurs devis seront demandés à de nouvelles sociétés de nettoyage. Le préavis ne sera donné à Clean and Co que lorsqu'une solution valable sera trouvée (rapport qualité-prix).

#### **8. Entérinement des Statuts coordonnés avec la Loi – Remise en ordre du Règlement d'Ordre intérieur :**

Le groupe de travail qui avait été nommé se réunira pour une relecture des statuts.

#### **9. Points demandés par des Copropriétaires :**

- Respect de la tranquillité dans l'immeuble : limiter les bruits de voix et de musique et respecter le sommeil des résidents.
- Odeur de tabac dans les communs : interdiction d'allumer une cigarette dans les communs et recommandation de fumer aux fenêtres-à-rue plutôt que vers les cours intérieures.
- Mauvaises odeurs par manque d'entretien d'appartement :

l'Assemblée demande au Syndic d'intervenir auprès de personnes âgées, leur expliquant pratiquement le recours aux prestations de nettoyage ménager régulier avec le système des titres-service. L'appel aux autorités compétentes dont les services sociaux est une démarche que l'Assemblée envisage dans le seul but d'aider dans sa vieillesse une personne copropriétaire dans l'immeuble.

#### **10. Nominations statutaires :**

L'Assemblée reconduit unanimement son Commissaire aux comptes qui reste [REDACTED]  
[REDACTED] ; son Conseil de Copropriété qui reste composé de [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### **11. 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 22h30.

