

Rue du Commerce 13
1400 Nivelles
BE 0898 261 372
I.P.I.: 505 726 - 506 967 – 800 049



Tél. : 067/21 06 05

Mail : Nivelles@couet.be

Web : www.couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « CEDRE »
Route d'Ath 297
7050 JURBISE
BCE: 0892.075.346

Nivelles, le 16 février 2023

Procès-Verbal Assemblée Générale Extraordinaire

Le jeudi 16/02/2023 à 15h00

Tenue dans les bureaux Couet & Associés - Rue du Commerce 13 à 1400 Nivelles

- Prise des présences à partir de 14h45 -

1. **Validité de l'AG**

8 Copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés.

8698 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. **Élection du président et du secrétaire – majorité absolue**

À l'unanimité Monsieur [REDACTED] est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

Mme Lebec a rejoint l'assemblée.

3. **Travaux de rénovation de la toiture – validation des travaux et choix de l'entrepreneur – majorité des 2/3**

Décision à prendre étant donné l'urgence des travaux à effectuer et le souhait de la dernière AG de novembre 2022 de ne pas prendre de décision à ce sujet.

Nous portons à votre attention qu'en cas de refus de procéder aux travaux, l'ACP pourrait se voir contrainte de désigner un syndic/administrateur provisoire.

3 devis sont proposés à l'AG :

Building&refurbishing pour 91.160€ TVAC

VG city SPRL pour 185.394€ TVAC

Toiture Francke SPRL pour 162.392€ TVAC

A l'unanimité, l'assemblée valide le principe de procéder aux travaux de rénovation de la toiture.

Cependant, il semblerait qu'un jugement soit en attente d'être rendu, et pouvant modifier le dernier jugement rendu, qui annule la décision de procéder les travaux avec la société Building&Refurbishing.

Aucune décision sur la société qui procèdera aux travaux ne peut être prise actuellement.

La copropriété souhaite également attendre pour procéder aux travaux car une nouvelle procédure est envisagée et sera votée lors d'une prochaine AGE, afin d'assigner en justice la société Toit En Toit Sprl ([REDACTED]), qui a procédé à des travaux de réparation en janvier 2019, pour un montant de 21.766€ TVAC. Selon le rapport de l'expert [REDACTED], ces travaux n'auraient pas été effectués dans les règles de l'art, et auraient causé les dommages actuels, contraignant l'ACP à procéder à la réfection complète de la toiture.

A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater un second expert afin d'établir un rapport contradictoire relatif aux travaux de toiture effectués.
Mandat est donné au syndic et au conseil de copropriété pour le choix de l'expert.

Suite à cela, et au dernier jugement rendu, l'AGE sera convoquée.

4. Suivi des travaux par un expert – majorité des 2/3
Proposition de donner mandat pour le choix d'un expert

Etant donné l'historique du dossier, le syndic propose de mandat l'expert [REDACTED] pour procéder au suivi des travaux.

Il est proposé également de mandater l'expert [REDACTED] pour établir un cahier de charge des travaux et procéder à un appel d'offre auprès de différentes sociétés.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'attendre avant de prendre cette décision, car cela dépendra du jugement rendu, et de la décision de l'AG d'aller en justice ou non.

5. Financement – majorité absolue

Proposition de financer les travaux via le fonds de réserve

Il y a des fonds disponibles au fonds de réserve pour payer les travaux (+-143.000€)

Le syndic rappelle à l'AG que l'indemnisation de l'assurance suite à l'incendie n'a pas servi à financer ces travaux. Seul un montant de 14.000€ HTVA était prévu par l'assurance pour effectuer les réparations locales dues au sinistre.

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter cette décision, vu qu'elle souhaite attendre avant de faire les travaux.

6. Situation de l'ACP suite au jugement rendu en février 2022 – information

a. Désignation d'un avocat pour défendre les intérêts de l'ACP – majorité absolue

Le syndic a reçu récemment un courrier d'huissier invitant l'ACP à payer les intérêts de retard suite au jugement rendu en février 2022, et signifié le 25 mars 2022.

Le syndic propose à l'AG de mandater le bureau d'avocat [REDACTED] afin de faire le suivi du dossier et de continuer les discussions avec l'avocat de la partie adverse.

Une première réunion informelle a eu lieu, et un accord peut être envisagé.

A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater le bureau d'avocat [REDACTED] pour poursuivre ce dossier.



Rue du Commerce 13
1400 Nivelles

BE 0898 261 372

I.P.I.: 505 726 - 506 967 - 800 049



Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Tél. : 067/21 06 05

Mail : Nivelles@couet.be

Web : www.couet.be

b. Action en justice pour la contestation des astreintes réclamées – majorité des 2/3
Décision à prendre suite à la signification du jugement datant de février 2022, et portant en compte de l'ACP les astreintes réclamées.

Si aucun accord, n'aboutit, l'ACP peut être amenée à entamer les procédures judiciaires pour contester les astreintes réclamées.

A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au syndic et à l'avocat pour entamer cette procédure s'il cela s'avère nécessaire.

La séance est levée à 16h50.

Signature secrétaire :

Signatures des copropriétaires présents :