



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 28 mars 2014

**PROCÈS-VERBAL DE LA SECONDE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA  
RÉSIDENCE « SAINT-VINCENT I » RUE DU BON PASTEUR 51-53 à 1140  
BRUXELLES, TENUE À LA SALLE « LE MAYEUR » LE 26 MARS 2014.**

---

L'an 2014, le mercredi 26 mars à 19h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Saint Vincent I » s'est réunie en deuxième Assemblée Générale Statutaire dans la salle de réunion « Le Mayeur » rue de Paris 39-41 à 1140 Bruxelles suite à la convocation de la sprl Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 1er mars 2014.

La séance est ouverte à 19h05.

Le Syndic Dynamic Services est représenté par Monsieur S. Zwijsen accompagné par Monsieur F. Hennes, Comptable et Madame G. Zwijsen, Secrétaire.

**DÉLIBÉRATIONS**

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

Il est rappelé qu'il s'agit d'une deuxième Assemblée et dès lors, elle se tient, quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés. Toutefois, il est constaté que 20.485 quotités sur 61.000 quotités que compte l'immeuble sont présentes ou représentées, ce qui représente 80 Copropriétaires sur 262.

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

L'Assemblée élit à l'unanimité Monsieur De Turck à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

**3. Constat d'approbation du Procès-verbal de l'Assemblée du 20/03/2013:**

L'Assemblée approuve unanimement le PV de l'AG du 20 mars 2013.

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

Monsieur De Turck fait rapport à l'Assemblée sur notamment les différents travaux qu'il y a eu pendant cet exercice dont notamment: Remise en état des auvents en béton en toiture, remplacement des avaloirs, mise en conformité des ascenseurs, placement des compteurs d'eau chaude, etc.

**5. Comptes:**

### *1. Rapport du Commissaire aux comptes:*

Lecture est donnée du rapport de Madame Gregoor. Afin que les Copropriétaires aient plus de temps pour vérifier leur facture, il est décidé de décaler l'Assemblée Générale des Copropriétaires après les vacances de Pâques. Par ailleurs, afin qu'il n'y ait pas de double paiement, l'Assemblée demande unanimement que les factures soient contresignées par un membre du Conseil de Copropriété avant paiement.

Monsieur Borgers donne les explications concernant la période de calcul pour obtenir le prix du m<sup>3</sup>. Il est décidé cette année de clôturer en octobre pour coïncider avec le relevé de clôture d'Hydrobru. Deuxièmement, 24% d'électricité totale seront donné aux appartements et aux garages plutôt que 19 % une première fois et 5% une deuxième fois. Troisièmement, la consommation d'eau des garages représentera 5% de l'eau des communs. De ce fait le gaz et l'eau seront directement indiqués sur la facture d'Aquatel et ne viendront plus dans les comptes.

L'Assemblée accepte unanimement ce qui précède.

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

Il y a toujours des dossiers chez l'Avocat. 6 nouveaux mauvais payeurs se sont déclarés, 4 ont proposé un plan d'apurement de leur dette et deux ont vu leur dossier déposé chez l'Avocat.

### *5.3 Approbation des comptes:*

L'Assemblée approuve unanimement les comptes.

### *5.4 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.

## **6. Travaux à réaliser:**

### *6.1 Remplacement de vanne de pieds de colonnes:*

Les vannes de pieds de colonnes seront toutes testées et celles qui ne seront plus étanches seront réparées ou remplacées afin d'isoler les colonnes lors de problème de fuite d'eau notamment.

### *6.2 Réparation ou remplacement de la clôture avant:*

Le Syndic expose des devis pour le remplacement de la clôture en façade avant. Il est précisé qu'il faudrait également placer une clôture à l'arrière de l'immeuble pour éviter le passage intempestif de personnes sur les talus. Le Conseil de Copropriété se chargera d'évaluer l'utilité du remplacement de ses clôtures et présentera un projet lors de la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

### 6.3 Placement d'une barrière à l'entrée et à la sortie de l'immeuble:

Le problème est d'avoir plus de sécurité afin qu'on n'ait plus de parking sauvage, de dépôts clandestins de poubelle, du trafic divers sur le parking, etc. Il est clair que la barrière ne va pas tout solutionner. Le Syndic fait état des devis reçus et l'Assemblée désigne unanimement un groupe de travail qui sera formé par Monsieur Meulemans, Monsieur Borgers, Monsieur Rolot et Madame Swietkowksi qui recoit accord de placer les deux barrières pour un budget de 18.000 € HTVA maximum pour la partie commune. Les frais privatifs (badges, carte magnétique ou autres) feront l'objet d'une demande individuelle via un formulaire talon/réponse.

### 6.4 Local vélos : identification des vélos

Étant donné que le local vélo est complet, mais que des vélos semblent être abandonnés, il est demandé d'apposer le nom sur le vélo pour le 26 mai 2014. À cette date un nouveau rappel sera fait laissant une semaine de délai et tous ceux qui ne seront pas marqués après cette semaine seront enlevés et déposés dans un local sûr afin que le propriétaire puisse encore le récupérer. Après un dernier mois de délai, les vélos seront enlevés et donnés à l'école Decroly. L'Assemblée donne son accord unanime sur cette procédure.

### 6.5 Achat et placement d'un complément de bordures en béton:

L'Assemblée décide que ce point sera pris en charge par le groupe de travail "sécurité" qui décidera du nombre de bordures à commander ainsi que de leur emplacement.

### 6.6 Asphaltage de l'esplanade avant et arrière, projet:

Ce point sera repris lors de la prochaine Assemblée Générale Statutaire, après le placement des barrières. Toutefois, le Syndic est venu avec plusieurs sociétés d'Asphaltage et il semble bien que des réparations soient nécessaires, mais pas la réfection totale de l'esplanade. Le Syndic demandera à la Commune de pouvoir tracer des lignes jaunes de part et d'autre de l'entrée du complexe pour éviter les accidents par manque de visibilité suite au parking de voiture.

## **7. Mode de financement des travaux et fixation des appels de fonds courants et de fonds de réserve:**

L'Assemblée décide unanimement de conserver la situation actuelle à savoir 100.000 € d'appel par trimestre pour les frais de fonctionnement et 20.000 € par trimestre pour le fonds de réserve.

## **8. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures:**

Vous trouverez en **annexe copie de la lettre Lampiris** concernant le code préférentiel.

## **9. Mise en concordance entre le Règlement de Copropriété et la Loi:**

Cette mise en concordance est en cours de réalisation auprès du bureau d'Ath. Dès que nous serons en possession du texte définitif, il sera transmis à tous les Copropriétaires pour accord.

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

- Cafaran: Il semblerait que Cafaran donne les plaquettes à certains occupants et ne les place pas lui-même. Le Syndic demandera que ces plaquettes soient placées par leurs soins et non pas données aux occupants qui peuvent éventuellement s'en débarrasser sans les placer.
- Extincteurs: Il est rappelé que le moyen le plus efficace est l'extincteur portable et la couverture anti-feu dans chaque appartement.
- Éclairage automatique: Il avait été demandé de laisser un éclairage permanent pour assurer plus de sécurité au niveau des paliers. Il s'agit de 3 lampes de 7 Watts par palier et donc la consommation est tout à fait correcte. La situation reste en l'état.
- Il est rappelé que les camionnettes ne sont pas autorisées sur le parking de l'immeuble et que tout contrevenant se verra infliger une pénalité de 75 €, et ce conformément au Règlement d'Ordre Intérieur. Les emplacements sont uniquement prévus pour des voitures transportant des personnes.
- Le Syndic prendra contact avec le jardinier pour l'inviter lors d'une prochaine réunion afin de mettre les choses au point (ramasser les papiers, pas un sourire,...) il faut également nettoyer les mousses sur les dalles des aéras.

## **11. Respect du Règlement d'Ordre Intérieur – Savoir vivre:**

Différents points du Règlement d'Ordre Intérieur sont rappelés. Il est demandé à tous les propriétaires d'inclure dans leurs baux le Règlement d'Ordre Intérieur afin que le locataire ne puisse pas prétendre ne pas être informé.

## **12. Préparation du départ du couple de Concierges:**

Le Syndic se renseignera auprès des personnes compétentes pour tous les renseignements administratifs ainsi que le modus vivendi légal pour que le départ en pension se fasse le mieux possible. L'Assemblée dans sa grosse majorité rappelle qu'il s'agit d'un couple de Concierges qui doit être engagé.

## **13. Nominations statutaires - Appel aux candidatures pour faire partie du Conseil de Copropriété:**

L'Assemblée élit unanimement son Commissaire aux comptes : Madame Gregoor ; son Conseil de Copropriété: Madame Cornu, Madame Rolot Jessica, Monsieur Nobels, Monsieur Meulemans, Monsieur Elsen. Monsieur De Turck ne se représente pas au suffrage et est vivement applaudi pour le travail réalisé pendant toutes ces années.

Le Syndic est unanimement reconduit dans ses fonctions.

Une commission jardin sera composée de Monsieur Meulemans et Monsieur Rolot.

## **14. 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 22h50.