



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 21 mars 2013

**PROCES-VERBAL DE LA SECONDE ASSEMBLEE GENERALE
STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE « SAINT VINCENT I » RUE DU BON PASTEUR 51-53 à 1140
BRUXELLES, TENUE A LA SALLE « LE MAYEUR » LE 20 MARS 2013.**

L'an 2013, le mercredi 20 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 2 mars 2013.

La séance est ouverte à 19h45.

Le Syndic Dynamic Services est représenté par Monsieur Serge Zwijsen accompagné par Monsieur Fabrice Hennes, Comptable et Madame Géraldine Zwijsen, Secrétaire et Monsieur Zwijsen Billy.

DELIBERATIONS

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 17.970 quotités sont présents ou représentés, sur 61.000 quotités que compte l'immeuble ce qui représente 67 Copropriétaires sur 263.

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 20/03/2012 :

L'Assemblée approuve unanimement le PV de l'AG du 7 mars 2012.

4. Rapport du Conseil de Copropriété :

Monsieur De Turck fait rapport à l'Assemblée et énumère différents problèmes rencontrés, notamment, le placement des nouveaux compteurs, la réparation ponctuelle de l'asphalte, les

problèmes rencontrés avec le lecteur de badge des portes, le placement des caméras, le problème rencontré pour créer des nouveaux emplacements de parking, etc.

5. Comptes :

1. Rapport du Commissaire aux comptes :

Madame Gregoor, Commissaire aux comptes, a travaillé de concert avec le Syndic pour la bonne tenue de ceux-ci. Monsieur Borgers émet des chiffres concernant des augmentations de consommation de gaz, d'eau, etc. qui sont différents des chiffres repris dans les comptes. Dès lors, afin de lever le doute, un Comité de vérification est nommé, séance tenante, pour réexaminer les comptes et transmettre le fruit de cet examen à tous les Copropriétaires. Ce Comité sera composé par Madame Rolot Jessica, Madame Gregoor, Monsieur Borgers, le Conseil de Copropriété et le Syndic. Le rapport de Madame Gregoor, Commissaire aux comptes est distribué en Assemblée.

5.2 État des procédures judiciaires en cours :

Le Syndic expose les quatre dossiers en cours chez l'Avocat de la Copropriété. Le Syndic reçoit mandat de l'Assemblée pour transmettre à l'Avocat les nouveaux dossiers de Copropriétaires débiteurs : Monsieur et/ou Madame Kole-Cali-Koc, Verhellen, Saadaoui, Baker, Van Hassel, Godefroid, De Mooij-Janssens, Mekideche et Vangeneberd.

Affaire Progerim : Ce dossier a été plaidé le 5 mars 2013 et donc les conclusions devraient parvenir dans le mois qui suit.

5.3 Approbation des comptes :

L'Assemblée approuve unanimement les comptes sous réserve de l'accord du Comité élu au point 5.1.

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 sous réserve de l'accord du Comité élu au point 5.1.

6. Travaux à réaliser :

6.1 Mise en conformité des ascenseurs - suite du dossier :

La Loi sur la mise en conformité étant passée fin décembre, les travaux ont été commandés conformément à la décision de l'Assemblée Générale précédente. Pour connaître le planning, il faut au préalable déterminer la décoration de cabine. L'Assemblée nomme Madame Cornu, Madame Franquinet, Madame Rolot Jessica et Madame Nzeyimana, pour choisir cette décoration de cabine. Le Syndic se renseignera sur la possibilité de placer des caméras dans les cabines des ascenseurs.

6.2 Réparation des auvents de la toiture :

Le Syndic explique le problème au niveau des auvents où il y a des éclatements de béton suite à la rouille des fers à béton. Un travail de décapage, de dérouillage, de placement d'inhibiteur de rouille, de recharge en béton, une couche d'accrochage et de deux couches de peinture finition devront être réalisés. Trois sociétés ont été interrogées et la plus intéressante est City Façade qui donne une garantie de 10 ans sur son travail et ce pour un prix de 17.373€. L'Assemblée donne son accord unanime sur cette proposition.

Le joint de dilatation au milieu de l'immeuble est ouvert à de nombreux endroits et doit être refait. Il sera demandé à cette société de réaliser également le remplacement de ce joint de dilatation.

6.3 Réparation ponctuelle de l'asphalte :

Le grand caniveau à proximité des containers poubelles à l'extérieur sera remplacé avec remise à niveau de l'asphalte à cet endroit là. Il y aura également des réparations de l'asphalte à divers endroits et placement d'émulsion au niveau des fissures. Il sera demandé que les fissures soient traitées sur toute leur longueur avec déplacement des blocs béton si-nécessaire. Le montant s'élève à 5.163€ plus TVA par la société Jacquet, proposition que l'Assemblée accepte unanimement.

6.4 Remise en état de l'électricité des paliers :

Il reste de la filerie au niveau de l'électricité des communs au 53 comme au 51 qui doit être remplacée. Les paliers seront traités et ce pour un montant de 2.790€ plus TVA. Le Syndic fait état d'autres devis obtenu et l'Assemblée décide unanimement de donner accord sur le devis repris ci-dessus.

6.5 Placement des compteurs d'eau chaude :

Après un tour de table et vu les problèmes de calcul relativement difficile pour les consommations d'eau chaude, l'Assemblée décide unanimement de prendre en location les compteurs d'eau chaude auprès de la société Aquatel pour 12,78€ pièce plus 21% de TVA par an et 90€ pièce plus 6% de TVA pour la main d'œuvre pour le placement de ce compteur. Puisqu'il s'agira de location, même s'il y a un problème de calcaire au niveau d'un compteur, il sera automatiquement remplacé pendant les 10 ans du contrat.

L'Assemblée décide unanimement que s'il n'y a pas d'accès à l'appartement pour le placement de compteur ou le relevé de compteur, ce sera la consommation la plus élevée de la colonne où se trouve l'appartement qui sera prise en compte.

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

Le Syndic remet un budget. La Copropriété décide unanimement de poursuivre des appels de 100.000€ par trimestre pour le fonds courant et de 20.000€ par trimestre pour le fonds de réserve.

8. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :

- Changement éventuel de fournisseur d'énergie : après un tour de table, l'Assemblée donne son accord unanime pour le transfert des compteurs de gaz et d'électricité des communs auprès de la société Lampiris et ce avec échéance d'un an.
- Changement de jardinier : Après avoir contacté les jardiniers des deux Copropriétés, « Saint Vincent I » et « Saint Vincent II », il ressort que le jardinier du « Saint Vincent II » est plus intéressant avec une proposition de contrat d'entretien de 6.098€ par an. L'Assemblée accepte unanimement ce changement qui se fera l'année prochaine, après le préavis presté par Henrion.

9. Mise en concordance entre le Règlement de Copropriété et la Loi ou report de cette mise en concordance :

Normalement, cette mise en concordance devrait être faite pour le 1^{er} septembre 2013, mais vu le flou artistique régnant autour de ce dossier, l'Assemblée décide d'attendre cette date et si une décision urgente devrait être prise, l'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour faire le nécessaire.

10. Points demandés par des Copropriétaires :

- Le Syndic ira voir la terrasse D11 où il semble y avoir un problème.
- Monsieur Lambert, Copropriétaire, demande si quelqu'un serait intéressé par le placement d'une porte (pleine et pas de lattes) au niveau de la cave privative, parce qu'en fonction de la quantité, une offre de prix intéressante pourrait être réalisée. Les demandes peuvent transiter via le Syndic.
- Placement d'extincteurs et séparation des terrasses pivotante. Après un tour de table, l'Assemblée ne souhaite pas poursuivre cette proposition à cause du coût des extincteurs, du coût de leurs entretiens, du vol qu'il y aura certainement. Concernant les séparations des terrasses, le travail est important à réaliser pour les rendre pivotantes, ces séparations des terrasses feront du bruit avec le vent, etc.
- Il est rappelé que les garages en sous-sol ne doivent pas servir de débarras.
- Il est demandé de placer des détecteurs sur palier. Après un tour de table, cette proposition n'est pas suivie.
- Des Copropriétaires prétendent qu'il y a un trafic de voiture au niveau du parking. Le Syndic se renseignera à ce sujet.
- Demande de placement d'une barrière à l'entrée du parking. Vu le manque d'éléments réalistes, il est décidé que les Copropriétaires souhaitant ce projet, le défendront lors de la prochaine Assemblée.
- Le Syndic demandera au Concierge qui sèche sa voiture avec des sèche-cheveux dans les garages.
- Le Syndic demandera exactement quelles sont les tâches réalisées par les Concierges avec leurs fréquences et leurs localisations.

11. Nominations statutaires. Les candidatures éventuelles pour faire partie du Conseil de Copropriété doivent parvenir par écrit chez le syndic pour le 17 02 2012 au plus tard :

L'Assemblée élit unanimement son Conseil de Copropriété qui sera composé par : Madame Cornu, Madame Rolot Jessica, Monsieur De Turck, Monsieur Nobels et Monsieur Meulemans ; son Commissaire aux comptes : Madame Gregoor ; et reconduit unanimement le Syndic à l'unanimité.

12. Lecture du PV, des décisions et signature de ce PV :

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h05.