



Agence Immobilière – Consultante Immobilière – Syndic de Copropriétés

Limelette, le 7 mars 2013

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « SAINT  
VINCENT II » RUE DU BON PASTEUR 55-57 A 1140 EVERE,  
TENUE LE 6 MARS 2013.**

L'an 2013, le mercredi 6 mars à 19h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT VINCENT II » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire dans la salle du Centre Culturel « Everna » rue Saint Vincent 30 à 1140 Evere, suite à la convocation de la sprl Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 6 février 2013.

La séance est ouverte à 19h20.

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

<b>DELIBERATIONS</b>
----------------------

**1. Vérification des présences et des procurations (max 3 procurations par personne ou max 10% des quotités), droits de vote et validité de l'Assemblée :**

Il est constaté que 92 Copropriétaires sur 145 sont présents ou représentés, soit 255.575 quotités sur les 390.000 quotités que compte l'immeuble. 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 Vanbellingen à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

**3. Constat d'approbation du Procès-verbal de l'Assemblée du 14/03/2012 :**

Des Copropriétaires font état d'oubli dans ce Procès-verbal qui est très compliqué à déchiffrer. Toutefois, dans le but d'avancer, le PV de l'AG du 14/03/2012 est unanimement approuvé puisqu'il n'y a pas eu de contestations écrites endéans les 4 mois suivant la réception de ce PV.

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

Lecture est donnée en séance du rapport du Conseil de Copropriété que vous trouverez en annexe 1.

## 5. Comptes :

### 5.1 Rapport du Commissaire aux comptes :

Il est fait remarquer que la nomination de Monsieur Vanbelligen n'est pas inscrite noir sur blanc dans le PV de la dernière réunion.

Monsieur Vanbelligen explique l'état actuel des comptes qui demandent encore quelques légères modifications. Le Syndic complète l'information en expliquant clairement les difficultés qu'il a eu à récupérer les factures et les extraits de comptes puisqu'il a fallu recourir à un Avocat pour faire bouger Monsieur Staquet. Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire après les vacances de Pâques, dès que les comptes définitifs seront envoyés. Cette Assemblée aura pour ordre du jour, l'approbation des comptes et décharge au Commissaire aux comptes, au Conseil de Copropriété et au Syndic.

### 5.2 État des procédures judiciaires en cours :

Le Syndic a déjà pu récupérer pas mal d'arriérés. Toutefois, il reste des dossiers importants qui sont déposés auprès de l'Avocat de la Copropriété. Celui-ci ne pourra débiter sa mission de récupération de créances que lorsque les comptes seront clôturés et approuvés.

### 5.3 Proposition de clause pénale : « Tout montant dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé au plus tard dans les 30 jours de l'appel de fonds, du décompte périodique ou de la facture, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du délai précité et au surplus, des intérêts de retard calculés au taux de 12% l'an. »

Après un tour de table, il est décidé que le texte final de la clause pénale sera : « Tout montant dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve, et qui ne serait pas payé au plus tard dans les 30 jours de l'appel de fonds, du décompte périodique ou de la facture, sera majoré, automatiquement et après mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du délai précité et au surplus, des intérêts de retard calculés au taux de 12% l'an. »

Cette clause serait applicable après l'approbation des comptes. Seuls Madame Loriaux, Monsieur Pilloy et Monsieur Lisson, sont contre la clause pénale. Cette clause pénale sera donc adoptée.

### 5.4 Tout emménagement ou déménagement, transport de matériaux ou de mobilier doit être réalisé à l'aide d'un lift extérieur. En cas de non respect, une indemnité de 350 € sera imputée à l'appartement concerné. Les appartements où il y a une parabole non déposée sur le sol de la terrasse se verront infligés d'une indemnité de 75 € par semaine d'infraction. Non accès à l'appartement pour désinsectisation : indemnité de 75 €.

Les Copropriétaires demandent que ce paragraphe soit divisé et voté en trois parties.

- Tout emménagement ou déménagement, transport de matériaux ou de mobilier doit être réalisé à l'aide d'un lift extérieur. En cas de non respect, une indemnité de 350 € sera imputée à l'appartement concerné :

Il est précisé que ce sera valable également pour les canapés. Il est clair que pour une machine à laver, une Tv, etc., des protections en bois seront disponibles chez la future Concierge pour protéger la cabine. Madame et/ou Monsieur : Vassart, Darasse, Soudan, Loriaux, Putmans et De Smedt, sont contre cette proposition. Donc la proposition est adoptée.

- Les appartements où il y a une parabole non déposée sur le sol de la terrasse se verront infligés d'une indemnité de 75 € par semaine d'infraction :

Sont contre cette proposition : Monsieur Vassart, Madame Kempeneers et Madame Marquenie. La proposition est donc acceptée.

- Non accès à l'appartement pour désinsectisation : indemnité de 75 € :

Sont contre cette proposition : Monsieur Pilloy, Madame Kempeneers, Madame Loriaux, Madame De Smedt (Y03). La proposition est donc acceptée.

C'est différents points seront inscrits dans les Règlement d'Ordre Intérieur. Il est précisé que le Règlement d'Ordre Intérieur de la Copropriété pourra être remanié et présenté lors d'une Assemblée ultérieure.

#### 5.5 Approbation des comptes. Les questions éventuelles doivent parvenir par écrit au Syndic pour le 20/02/2013 au plus tard :

Les comptes n'étant pas terminés, ils ne sont pas approuvés et ce point sera reporté à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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

Report à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### **6. Travaux à réaliser :**

#### 6.1 Communication concernant la réfection de la toiture et le remplacement de la chaudière :

Madame l'Architecte fait rapport à l'Assemblée. D'abord il y a présentation de l'état des terrasses et toiture avant travaux et ensuite après travaux avec quelques précisions sur l'enrobage des cheminées, la réfection d'étanchéité avec la pose d'isolant. La réception des travaux est prévue pour la semaine du 11 ou du 18 mars, après le nettoyage du chantier. Les crépines seront également placées et ensuite la prime sera demandée par l'Architecte (il semblerait qu'il s'agisse de 15€/m<sup>2</sup> pour l'isolation et ce pour environ 1.080 m<sup>2</sup>).

### 6.2 Remplacement de l'avaloir central de l'esplanade : 15651 €

Le Syndic a obtenu 5 devis et la société choisie qui offre une garantie de 10 ans sur le travail est la société Elvira, pour un montant de 10.890€ +TVA. Il sera bien précisé de faire attention à la finition des travaux. L'Assemblée donne son accord unanime sur ce travail qui doit se faire assez rapidement.

### 6.3 Placement de caméras de surveillance : 7138 €

La société Clabots présente son projet en séance. Le Syndic a obtenu deux autres devis qui en terme rapport qualité prix, sont plus chers que la société Clabots. Dès lors, l'Assemblée vote unanimement ce travail quand l'argent sera disponible et les comptes approuvés. Il faudra encore déterminer qui visionnera les images des caméras.

### 6.4 Remplacement de la parlophonie : présentation par un technicien

Un représentant de la société Clabots donne également toutes les explications sur un système de parlophonie via téléphone et/ou Gsm. Différents autres devis sont également présentés lors de l'Assemblée et le devis de la société Dourte avec le changement de l'ensemble de la filerie et le placement de vidéoparlophonie, reçoit les suffrages de l'Assemblée. Le coût pour la partie commune serait de 11.466€ et le choix privatif restant serait pour un vidéo main libre 350€, pour un vidéo avec cornet 310€, pour un parlophone main libre 125€ et pour un parlophone cornet, 100€. L'Assemblée décide de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale Statutaire ainsi que le verrouillage de la première porte des entrées de l'immeuble.

### 6.5 Placement d'un récupérateur de boues sur le circuit chauffage :

Le Syndic n'étant toujours pas en possession de devis, ce point est remis à une Assemblée ultérieure.

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

Un tableau reprenant les différents frais des postes pour 2011 et pour 2012 est projeté en séance (annexe 2). Toutes les explications sont données sur ce tableau mais il est précisé qu'il y aura encore quelques petits changements dans les chiffres puisque l'exactitude comptable n'est pas encore terminée. Après un tour de table, il est unanimement décidé de porter les provisions trimestrielles à 90.000€, ce qui représente 23,08€ par quotités. Concernant l'approvisionnement du fonds de réserve, ce point sera vu lorsque les comptes seront approuvés. Concernant le compteur gaz pour les cuisines, ce problème sera étudié de concert par Monsieur Hennes, Monsieur Vanbellingen et Sibelga.

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

- Changement de fournisseur d'énergie : Lampiris.

Le Syndic explique les démarches réalisées pour obtenir de bonnes conditions quant au contrat de fourniture d'énergie.

L'Assemblée donne son accord unanime pour le passage des compteurs de gaz et d'électricité auprès de la société Lampiris.

- Un jardinier unique pour les Immeubles St Vincent :

Les deux jardiniers ont été interrogés et c'est « Le Jardinier » de l'immeuble qui sera repris pour les deux Copropriétés.

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

Le Syndic explique de quoi il retourne et explique que cette mise en concordance devrait être faite pour le 1<sup>er</sup> septembre 2013. Peu de Copropriété sont déjà en ordre dans ce sens. Toutefois, un bureau spécialisé semble faire ces travaux. Il est remarqué que si cette mise en conformité est faite avant le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le passage par Notaire n'est pas obligatoire et donc il y aura 21% d'économisé. Si le Syndic reçoit tout ces apaisements pour mener à bien cette mise en concordance et ce pour un prix correct, l'Assemblée donne son feu vert pour ce travail.

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

- Respect du ROI : Obligation de purger ses radiateurs.
- Interdiction d'utiliser l'ascenseur pour le transport de pièces lourdes et/ou encombrantes (mobilier...)
- Les déchets de travaux doivent être évacués par le propriétaire.
- Pas d'antennes paraboliques extérieures sauf sur le sol de la terrasse. Châssis pourris.
- Stationnement le long de la façade de l'immeuble : Il est demandé devis pour le placement de blocs béton comme au « Saint Vincent I ». Le Syndic se renseignera à ce sujet.
- Il est demandé que les contrats divers concernant la Copropriété puissent être renégociés.
- Il serait bon de placer un système de badge sur la porte donnant accès aux garages par l'immeuble.
- Il est rappelé qu'au niveau des frais de chauffage, 25% sont calculés en fonction des quotités et 75% sur base du relevé des calorimètres.
- Le montant maximum de 3.000€ a été accordé au Conseil de Copropriété pour des travaux divers, sans passer par l'Assemblée Générale Statutaire.
- Une plaque métallique sur l'avaloir, à l'entrée du garage du bas, provoque des entrées d'eau massives lors de pluies importantes. A étudier.
- Concierge : le Syndic explique le dossier Concierge. Celle-ci aura quitté définitivement l'immeuble pour le 1<sup>er</sup> mai 2013. Actuellement, différentes candidatures sont arrivées chez le Syndic qui procède à un premier tri, ensuite les candidats restants seront présentés lors d'une séance du Conseil de Copropriété pour le choix final.
- Madame Poskin demande une intervention au niveau d'un mur mitoyen avec Delhaize. Le Syndic prend rendez-vous.

**11. Nominations statutaires. Les candidatures éventuelles pour faire partie du Conseil de Copropriété doivent parvenir par écrit chez le syndic pour le 17 02 2013 au plus tard :**

Le Syndic présente les différents candidats pour faire partie du Conseil de Copropriété. Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement d'élire son Conseil de Copropriété qui sera composé par Monsieur ou Madame : Bachmann (qui est le seul à recevoir un défraiement de 200€/mois), Rella, Vassart, Verstappen, Reuter, Horings, Kessels, Bartel. Il est rappelé que le Syndic est seul responsable de sa gestion et donc tous les devis pour travaux, contrat et autres concernant la Copropriété doivent avoir son accord avant exécution.

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

Lecture du PV est faite en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h00.