



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 24 avril 2015

**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 « COCO & C° » LE 22 AVRIL 2015.**

L'an 2015, le mercredi 22 avril 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 « Coco & C° » rue de Verdun 344 à 1130 Haren, suite à la convocation de la sprl Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 27 mars 2015.

La séance est ouverte à 19h30.

Le Syndic Dynamic Services est représenté par Mr S. Zwijsen et B. Zwijsen accompagné par Mr F. Hennes, Comptable, Mme M. Balon aide 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 18.250 quotités sur 61.000 quotités que compte l'immeuble sont présentes ou représentées, ce qui représente, 67 Copropriétaires sur 262.

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

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

3. Constat d'approbation du Procès-verbal de l'Assemblée du 26/03/2014:

Le PV de l'AG du 26 mars 2014 est unanimement approuvé.

4. Rapport du Conseil de Copropriété:

Madame Rolot fait rapport à l'Assemblée en énumérant quelques gros dossiers qui ont été réalisés: Placement des barrières mobiles, placement d'une clôture arrière,... Il y a eu 5 réunions du Conseil de Copropriété avec le Syndic.

5. Comptes:

5.1 Rapport du Commissaire aux comptes:

Lecture est faite du rapport de Madame Gregoor qui est remerciée pour tout le travail réalisé ainsi que Monsieur Borgers pour son aide. Avec les prochains concierges, il y aura lieu de vérifier les consommations des produits d'entretien, et un agenda devra être complété pour les tâches réalisées.

5.2 État des procédures judiciaires en cours:

Le Syndic a donné à tous les Copropriétaires le courrier tout récent de Maître Deruyver concernant les dossiers en son étude pour récupération de créance. Il est demandé au Syndic d'intervenir pour que les dossiers soient mieux suivis afin de récupérer l'argent le plus rapidement possible.

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.

5.5 Budget à disposition du Conseil de Copropriété pour intervention rapide en cas de nécessité : 20.000€

Il est rappelé que le Conseil de Copropriété a à sa disposition 10.000 € pour réaliser des travaux. Toutefois, en cas de nécessité, il peut intervenir en accord avec le Syndic pour un montant maximal de 20.000 €. Si un autre fait exceptionnel pendant l'année dépasse les 10.000 €, une Assemblée Générale Extraordinaire devra être convoquée.

6. Travaux à réaliser:

6.1 Réparation ou remplacement de la clôture avant et placement d'une clôture à l'arrière du bâtiment:

La clôture à l'arrière du bâtiment a été placée. Il manque le retour le long du trottoir. Pour remplacer la clôture en façade avant par le même type de matériel, le jardinier propose un montant de 4.114 € TVA comprise. L'Assemblée donne son accord unanime pour le remplacement de la clôture actuelle en façade avant.

6.2 Remplacement de la parlophonie. 14750 € HTVA pour la partie commune des deux entrées et en privatif soit un parlophone avec cornet pour 100 € HTVA, soit un parlophone mains libres pour 125 € HTVA, soit un vidéophone couleur avec cornet pour 310 € HTVA soit un vidéophone mains libres pour 355 € HTVA.

Étant donné que la parlophonie est en partie défectueuse depuis plusieurs mois, ces travaux sont absolument nécessaires et dans un délai relativement proche.

Chaque Copropriétaire doit faire le choix d'un parlophone soit:

- avec cornet à 106 € TTC,
- un parlophone simple mains libres 132,50 € TTC,
- un vidéophone avec cornet 328,60 € TTC,
- un vidéophone mains libres 376,30 € TTC.

Chaque Copropriétaire est prié de verser exclusivement sur le compte épargne ouvert spécialement pour la parlophonie de la Copropriété N°: BE31 7430 6254 9755 (Bic: KREDBEBB), le montant de son choix avec en communication le type de parlophone. Tant que le choix privatif n'est pas réalisé, il est évidemment impossible de remplacer la partie commune. L'Assemblée demande que des petites réparations au plafonnage soient directement faites par l'électricien. **Le choix privatif doit être payé pour le 15 mai 2015 au plus tard** afin que l'électricien puisse commander les parlophones choisis et **les travaux débuteront le 1^{er} juin 2015**. Les appartements pour lesquels il n'y a pas eu de réponse seront munis d'un parlophone avec cornet.

6.3 Réparation de l'asphalte et placement des lignes blanches:

Après un tour de table et vu les prix annoncés pour la réfection de l'arrondi au bout de l'immeuble (plus de 18.000 €), l'Assemblée demande que des réparations ponctuelles soient réalisées uniquement. Concernant le placement des lignes blanches sur l'esplanade avant et l'esplanade arrière ainsi que la création de trois emplacements côté rue Stoobants et d'un emplacement ambulance à l'entrée de l'immeuble, le montant s'élève à 1.734 € + TVA. L'Assemblée donne son accord unanime sur la proposition.

6.4 Placement d'un sabot privatif de modèle unique sur les emplacements:

Après un tour de table et vu les problèmes de choix ainsi que de mise en œuvre (infiltration dans les garages!), l'Assemblée donne son accord uniquement pour le placement de trois sabots sur les futurs emplacements côté rue Stoobants, emplacements qui seront dévolus aux fournisseurs.

6.5 Placement de caméras supplémentaires et d'un serveur:

Mr Meulemans qui s'est particulièrement investi dans ce dossier explique le projet: pose de 3 caméras dôme dans le parking intérieur, et 3 caméras Bulette (une pour la barrière de sortie, une à l'entrée de l'immeuble et une au niveau des poubelles). Tout serait relié à un serveur avec un encodeur pour récupérer les 7 caméras déjà existantes, etc. Le montant total de ces frais s'élève à 10.471,70 € HTVA. Monsieur Van de Velde souhaiterait pouvoir donner son avis sur le matériel ainsi que sur le contrat d'entretien qui devra suivre. Il est également demandé quelle est la garantie sur le matériel et le travail. Après un tour de table, il est demandé à l'Assemblée de se prononcer: "Qui est contre le placement de caméras supplémentaires et d'un serveur suivant le devis de la société Dourte?" Mme Pelseneer, Mr Mertens, Mme Meuris, Mme Kurzac, Mr Lorette, Mme Gregoor, Mme Fiers, et Mr Bajrmoski, sont contre la proposition. Le reste de l'Assemblée est favorable et dès lors, cette proposition sera réalisée.

Il serait bon de savoir si la quote-part dans ces frais ne pourrait pas être déductible d'impôts. Le Syndic interrogera la Commune d'Evere pour savoir s'ils ne peuvent intervenir pour cette facture.

6.6 Remplacement des conduites et descentes d'eau:

Il semble y avoir 16 colonnes dans l'immeuble, soit des colonnes techniques doubles pour les cuisines, soit des simples et idem pour les salles de bain. Le plombier de l'immeuble qui a été consulté a proposé de commencer par les colonnes qui posent le plus de problèmes actuellement, à savoir: les colonnes double cuisine O P et K L, au prix de 7.476 € + TVA par colonne, et la colonne cuisine simple D au prix de 6.250 € + TVA, soit un montant total pour les trois colonnes de 22.474,22 €. Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement la réalisation de ces travaux, ainsi que la poursuite lors des exercices futurs de remplacement d'autres colonnes. Il est évident que la sinistralité très élevée de l'immeuble diminuera progressivement.

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

Les travaux seront payés par le 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:

Il faudra absolument que la facture des produits d'entretien de l'immeuble diminue fortement.

9. Entérinement des statuts coordonnés avec la Loi:

Les Copropriétaires ont reçu les statuts coordonnés avec la Loi et dès lors, il est demandé de les entériner. L'Assemblée entérine unanimement ces statuts d'autant plus qu'une Copropriétaire Juriste les a relus et n'a pas de remarque à formuler.

10. Points demandés par des Copropriétaires et/ou Locataires:

- Une porte d'accès peut rester ouverte en cas de panne ou doit-elle être bloquée avec obligation d'emprunter une autre entrée? Après un tour de table, et un vote à main levée, une majorité nette ressort pour laisser la porte d'accès ouverte en cas de panne.
- Le Syndic fera vérifier le moteur de la porte du garage qui semble mal fonctionner certain jour.
- Il semblerait que les escaliers de secours (colimaçon) devraient être nettoyés rapidement.
- Les Copropriétaires se plaignent des agissements de Madame Pemamboh.

11. Communication concernant le couple de concierges:

Le Syndic fait état des sélections qui ont été faites retenir un couple de concierge. Ils sont portugais, mariés avec un enfant de 12 ans. Madame est déjà concierge dans une autre Copropriété et Monsieur travaille en usine outil. La mise au courant débute ce jeudi 23 avril 2015, et il est espéré que le mari pourra remplacer Mr Decorte lorsqu'il sera parti en attendant le 1^{er} juin 2015, date de départ de Mme Pelseneer.

12. Nominations statutaires - Appel aux candidatures pour faire partie du Conseil de Copropriété:

Le Syndic a reçu la candidature de Madame Cornu, Madame Rolot, Madame Borgers, de Madame Swaelens, et de Monsieur Elsen. L'Assemblée nomme unanimement ces personnes pour les représenter au Conseil de Copropriété. Au niveau Commissaire aux comptes, Madame Gregoor après la vérification des comptes pendant de nombreuses années, ne souhaite plus faire cette vérification. Étant donné qu'il n'y a pas d'autre candidat pour ce poste, le Syndic fera vérifier les comptes par un organe extérieur. Toutes les adresses valables d'expert-comptable, fiduciaire, ou autre sont les bienvenues.

Le Syndic est unanimement reconduit dans ses fonctions.

13. 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 23h15.