



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette le 21 mars 2012

**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 2012.**

**L'an 2012, le mardi 20 mars 2012 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 18 février 2012.**

La séance est ouverte à 19H30.

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

**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 18 290 quotités sont présents ou représentés sur 61 000 quotités que compte l'immeuble ce qui représente 73 Copropriétaires sur 263.

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

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

**3. Constat d'approbation du Procès-Verbal de l'Assemblée du 07/04/2011.**

L'Assemblée approuve unanimement le PV de l'AG du 7 avril 2011.

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

Le Conseil de Copropriété fait rapport à l'Assemblée sur les bonnes relations avec le Syndic, les travaux décidés réalisés.

## **5. Comptes :**

### *5.1 Rapport du Commissaire aux comptes.*

Madame Gregoor est remerciée pour le travail accompli au niveau des comptes. Le rapport de Madame Gregoor est en annexe à la présente.

La Commissaire aux comptes demande que les quotités soient écrites dans les comptes. Ce point fera partie de la première réunion du Conseil de Copropriété. Le Syndic donne réponse aux questions posées.

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

Il est demandé pour la prochaine clôture annuelle d'indiquer le nom des mauvais payeurs ainsi que le total des arriérés de paiement. Pour cette année, ce total est de 27 211,64 Euros. Les personnes qui sont envoyées chez l'Avocat pour récupération de créance sont les appartements : Loly, Koctepe – Karagad, Lejeune, Putnik, De Paepe, Pacitti, Luyangu – Lukau, Halkias C/O Natsios, Mignolet.

Concernant l'affaire Progerim - Gilbo, la Copropriété a été assignée par cette société puisqu'il restait un montant de 20 000 Euros qui n'a pas été payé suite au manquement encore visible aux travaux des halls d'entrée. Dès lors, le dossier à été déposé auprès de l'Avocat de la Copropriété, Maître de Bontridder. Il y aura succession de dépôt de conclusion avec les plaidoiries le 5 mars 2013 à 8H45.

### *5.3 Changement de compte bancaire.*

Après un tour de table, l'Assemblée décide à l'unanimité de changer les comptes bancaires de la Copropriété et de les placer auprès de la KBC. Le Syndic veillera à rappeler ces changements lors des appels de charges, etc., pour que dans une période de deux mois, le compte ING puisse être clôturé définitivement.

### *5.4 Approbation des comptes. Les questions éventuelles doivent parvenir par écrit au Syndic pour le 17/02/2012 au plus tard.*

Les Comptes sont unanimement approuvés sauf par Monsieur Borgers.

### *5.5 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 Mise en conformité des ascenseurs- Exposé de l'Expert Monsieur Roland-Décisions à prendre.*

Monsieur Roland remet en séance un tableau comparatif de différentes offres et donne toutes les explications sur ce tableau ainsi que sur l'évolution de l'application de l'Arrêté Royale.

Pour les ascenseurs de l'immeuble, il n'y a pas de protection sur cabine et il n'y a pas de serrure positive. Après un tour de table, il est demandé :

De payer un acompte pour bloquer la commande pour les 4 ascenseurs et ensuite les fonds seraient libérés suivant le mode de paiement imposé par Monsieur Roland et ce par ascenseur réalisé. Il serait également demandé à Kone de réaliser les travaux le plus tard possible dans leur planning. Il sera exigé que se soit les techniciens Kone qui fassent les travaux et pas un sous-traitant. Il est rappelé que les ascenseurs ont déjà un nouveau treuil et un nouveau tableau de commande. Il sera demandé que le contrat d'entretien à 1050 Euros soit en vigueur dès le paiement de la commande.

L'Assemblée précise qu'elle donne mandat au Syndic de passer commande uniquement si la Loi sort et si les exigences correspondent exactement aux serrures positives et à la protection sur cabine. Si ça ne devait pas être le cas, une Assemblée Extraordinaire serait convoquée.

L'Assemblée procède au vote sur ce qui précède et la question posée est : Par rapport à ce qui précède, qui s'oppose à la proposition faite pour que les travaux soient réalisés par Kone avec les différentes exigences repris ci-dessus ?

Monsieur Elsen s'oppose et donc le mode opératoire repris ci-dessus sera réalisé.

Le Syndic enverra un courrier aux Copropriétaires pour les informer (dans les deux langues) de la situation fin 2012 par rapport à cette mise aux normes ou dès que la Loi sera sortie. Ci-annexés les documents remis par Monsieur Roland.

Concernant une rénovation éventuelle de la cabine, le dossier reste ouvert. Dans tous les cas, il faut songer à remplacer les tapis muraux ainsi que le pirelli au sol.

### *6.2 Placement de répartiteurs de chaleur et de compteurs d'eau électroniques.*

Le Syndic remet en séance un tableau comparatif de trois sociétés. Il ressort qu'Aquatel est la plus intéressante. La formule location présente plus d'avantages.

L'Assemblée se prononce sur la question suivante qui est : Qui est contre la location de répartiteurs de chaleur et compteurs d'eau électroniques (radiofréquence) par la société Aquatel ?

Monsieur Nobels et Monsieur Campion sont contre cette proposition. Le reste de l'Assemblée accepte cette proposition qui sera donc réalisée. Concernant la possibilité de placer les compteurs d'eau chaude, le Syndic demandera trois estimations de prix pour la prochaine Assemblée et demandera également avis au plombier sur l'état général des tuyauteries.

### *6.3 Placement de la deuxième chaudière.*

Etant donné que la nouvelle chaudière fonctionne impeccablement et qu'il y a toujours une deuxième chaudière en renfort, l'Assemblée souhaite que l'on demande d'autres prix comparatifs et ce dossier sera reporté à une Assemblée ultérieure. Il est toutefois fait remarquer que la température de la chaudière est fort élevée. Un devis pourrait également être demandé pour une chaudière atmosphérique. La question posée est : Qui s'oppose au placement de la deuxième chaudière ?

L'ensemble de l'Assemblée s'y oppose actuellement.

#### *6.4 Retouches des ensembles boites aux lettres.*

Ce point est récurrent et n'évolue pas. Les prix pour le remplacement des boîtes aux lettres tournent aux environs de 20 000 Euros. Après un tour de table, il est décidé que les portillons des boîtes aux lettres qui nécessitent une retouche esthétique seront traités à frais communs. Par contre, concernant la fermeture des boîtes aux lettres, le Syndic laissera un laps de temps pour que les Copropriétaires concernés puissent faire les travaux. Si pour une date butoire, les travaux ne sont pas réalisés, ils seront commandés par le Syndic à frais privatifs.

#### *6.5 Réparations ponctuelles de l'asphalte.*

Après un tour de table, l'Assemblée donne unanimement son accord pour la réparation de l'asphalte dans la descente du garage et ce pour un montant de 3368 Euros HTVA. Il est demandé que l'on en profite pour revoir l'asphalte au niveau de l'arrondit arrière et l'égout devant le 53, de couler du bitume liquide dans les fissures.

#### *6.6 Traçage d'emplacements de parking supplémentaires.*

Il est prévu de rajouter deux fois deux emplacements et une fois un emplacement plus un chemin entre le parking et la rue Stroobants. Cela permettra de ne plus avoir de voitures ventouses. Un double emplacement sera réservé pour les fournisseurs et donc les trois places restantes pourraient être louées. Le Syndic se renseignera sur l'aspect officiel de la chose et verra ce qu'il y a lieu de faire pour que ces travaux puissent être réalisés en toute légalité (pompier, etc.). La question posée à l'Assemblée est donc : Qui est contre le traçage d'emplacements de parking supplémentaires ? Monsieur Berger s'y oppose et Monsieur Elsen s'abstient, le reste de l'Assemblée est pour. Ces travaux seront donc réalisés si la légalité est respectée.

#### *6.7 Réfection du sol de trois terrasses au 11ème étage en façade avant.*

Le Syndic donne les explications techniques concernant la dalle de béton qui est d'un seul tenant d'un bout à l'autre de l'immeuble. Afin de minimiser les frais de réparation de la terrasse de Monsieur et Madame Vervloet-Weyn, l'Assemblée décide unanimement le traitement de cette terrasse à l'aide d'une peinture spéciale qui permettrait d'éviter les infiltrations. Il est clair que cette réparation n'est pas définitive dans le temps.

#### *6.8 Mise en peinture des paliers :*

Le devis obtenu est de 560 Euros HTVA par palier. L'Assemblée décide unanimement de mettre ce point à une Assemblée ultérieure. Trois devis pourront être demandés pour cette mise en peinture avec notamment l'amélioration du système électrique.

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

L'Assemblée décide unanimement de poursuivre la situation actuelle. A savoir, un appel de 100 000 Euros par trimestre pour les frais courants et 20 000 Euros par trimestre pour le fonds de réserve.

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

Il est demandé que le nettoyage soit fait de manière plus approfondie. Il serait intéressant d'avoir le prix de société de nettoyage pour l'entretien de l'immeuble.

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

L'Assemblée décide unanimement le report de cette mise en concordance.

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

- Il serait bon de placer des cendriers aux entrées de l'immeuble.
- Le Syndic placera des poubelles bacs dans les halls d'entrées.
- L'Assemblée demande que le Syndic mette en annexe un courrier pour intervenir auprès de Madame Marlène Engels concernant la vie en Copropriété qui n'est absolument pas respectée par son conjoint. D'après les Copropriétaires, le couple est régulièrement ivre, se chamaille bruyamment et invente les occupants de l'immeuble ainsi que les occupants de l'immeuble « Saint Vincent II », et ce à partir de leur terrasse.
- Il sera demandé à la locataire du P09 de faire attention à ce que les trois enfants ne fassent pas de bruit.

## **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.**

Messieurs Rolot et Vangeneberg quittent le Conseil de Copropriété et sont vivement remerciés pour le travail réalisé. L'Assemblée élit unanimement son nouveau Conseil de Copropriété qui sera composé de Madame Demol, Madame Cornu et Monsieur De Turck. L'Assemblée élit unanimement Madame Gregoor en tant que Commissaire aux comptes. Le Syndic est unanimement reconduit dans ses fonctions.

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

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épousé, la séance est levée à 24H50.

Pour l'ACP Saint Vincent I  
Dynamic Services  
S. Zwijsen