



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 14 avril 2016

**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 12 AVRIL 2016.**

L'an 2016, mardi 12 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 14 mars 2016.

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.

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 10.755 quotités sur 61.000 quotités que compte l'immeuble sont présentes ou représentées, ce qui représente 41 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 22/04/2015 :

Le PV de l'AG du 22 avril 2015 est unanimement approuvé.

4. Rapport du Conseil de Copropriété :

Après chaque Conseil de Copropriété, les Copropriétaires reçoivent un compte rendu de ce qui a été décidé et du suivi des différents dossiers. Dès lors, il n'y a plus lieu de faire un rapport lors de l'AG puisque celui-ci se fait tout au long de l'exercice.

5. Comptes :

Avenue Albert 1er, 28 - 1342 LIMELETTE - Tél: 010/41.09.32 - FAX: 010/43.96.66

N°IP: 500605 - TVA: 416.142.668 - RCN: 93320 - KBC: 734-0059785-42

dynamicservices@skynet.be

5.1 Rapport du Commissaire aux comptes :

Le Commissaire aux comptes, la SPRL Contrôle Copropriété représentée par Mr Walckiers fait rapport à l'Assemblée. Le rapport avait été transmis avec la convocation. Plusieurs points sont reprécisés, à savoir :

- Les provisions doivent être suffisantes pour couvrir les frais et non pas devoir aller puiser dans le fonds de réserve.
- Les comptes fournisseurs doivent être examinés tous les trois mois.
- Lors de la vente d'un appartement, il faut connaître la date exacte. Si on ne l'a connaît pas, il y a lieu de mettre des éventuels remboursements en attente dans une rubrique spéciale.
- Le fonds de roulement est de 6.000 € ce qui est ridicule puisque c'est le fonds de réserve qui sert à payer les factures. Dès lors, il est proposé de faire un glissement de 100.000 € du fonds de réserve, vers le fonds de roulement. Il est donné tout un tas de raison pour ce glissement étant donné que la quote-part dans le fonds de roulement est remboursée aux Copropriétaires vendeurs, mais ne le sera qu'à partir du moment où il a apuré sa créance éventuelle.
- Il y a lieu d'être intransigeant avec les mauvais payeurs.
- Il faut mettre à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée, la clause pénale proposée par le Commissaire aux comptes.
- Lorsqu'il y a une vente, le Syndic quelque jours avant cette vente, devrait envoyer une lettre recommandé chez le notaire lui intimant l'ordre de prélever un montant budgété.

5.2 État des procédures en cours :

Voir le point 3.2 du rapport du Commissaire aux comptes.

5.3 Approbation des comptes au 31/12/2015 :

L'Assemblée approuve unanimement les comptes sous réserve du décompte d'eau qui devra être refait.

5.4 Approbation du budget :

L'Assemblée donne son accord unanime sur le budget.

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

L'Assemblée donne unanimement décharge au Syndic sous réserve du décompte d'eau, donne décharge au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes. Les propositions faites par le Commissaire aux comptes sont unanimement acceptées.

6. Travaux à réaliser :

6.1 Remplacement des conduites et descentes d'eau :

La société Cara Batiment représentée par Mr Debatty explique l'erreur de chiffre qui avait été faite dans les propositions concernant le remplacement des conduites et descentes d'eau. Les prix

annoncés seront maintenus pendant trois ans, une ristourne de 10 % sera octroyée et la garantie sera de 10 ans sur la main d'œuvre et de 2 ans sur les matériaux.

Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement de faire les 2 colonnes O P et K L. Une colonne sera payée par le fonds de réserve actuel et la deuxième colonne sera payée par les appels qui se feront en cours d'année.

6.2 Remplacement de l'adoucisseur :

Le Syndic fait état de 3 devis. Les sociétés Duvivier 14.396 €, Eurodynamics 13.460,43 €, et TTeau pour un montant de 11.683,32 €. Étant donné que les matériaux utilisés sont de bonne qualité et que c'est un complexe de 3 adoucisseurs, dans chacun des cas, l'Assemblée décide à l'unanimité de donner le contrat à la société TTeau.

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

Actuellement sont appelés 100.000 € par trimestre. Certains Copropriétaires souhaitent passer à 110.000 € par trimestre. L'Assemblée procède au vote et il ressort une majorité des Copropriétaires souhaitant l'appel de 100.000 € par trimestre, c'est-à-dire le statu quo (Mesdames et/ou Messieurs : Swaelens, Cornu, Rolot, Borgers, Nzeyimana, Paquet, Van de Velde, Godfin, Gits, Lorent, Wijnants, Lachhab, El Ouadghiri Lafchouch, Petkov, Bartholome, Meuris, Hallard, Wauters, Elsen, Squinquel).

8. Proposition de prendre une Protection juridique :

Le Syndic fait état des couvertures avec les plafonds concernant une protection juridique pour l'ensemble de la Copropriété. Après un tour de table, il est décidé de remettre ce point à plus tard lorsque des comparatifs seront faits entre différentes sociétés.

9. Indemnité administrative en cas d'utilisation abusive (déménagement...) d'un ascenseur portée à 250€ :

L'Assemblée approuve unanimement cette proposition.

10. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :

Étant donné le nombre important de devis reçu de la société Kone, il est proposé de faire une réunion avec un Expert en ascenseur, Mr Roelandt de la firme Lift Expertise, avec Kone et le Syndic. Cela permettra de mettre à plat toutes les demandes de Kone afin de voir ce qui est nécessaire et ce qui ne l'est pas. Par la suite, lorsqu'il y aura un devis proposé, la société Lift Expertise veut bien à chaque fois vérifier le bienfondé et les honoraires de Lift Expertise représenteront 20% du gain réalisé sur le montant des travaux avec TVA. L'Assemblée donne son accord unanime sur cette proposition.

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

- Le locataire de Mr Elsen provoque pas mal de problèmes dans la Copropriété, notamment des jets de crasses par les fenêtres, vol d'ampoules dans les communs, arrogance, jet de piles sur

- les voitures, etc. Il est demandé à Mr Elsen de donner renon à l'échéance du bail de son locataire.
- Le Syndic reprendra contact avec GMTF parce que le chauffage semble beaucoup trop élevé. En effet, certain appartement ne chauffent qu'avec les tuyauteries montantes de la salle de bain.
 - Le Syndic affichera la date de passage pour le relevé des répartiteurs de chaleur et des compteurs d'eau.
 - L'appartement Lachhab et Cornet possèdent un compteur d'eau chaude dans l'appartement voisin. Il sera demandé à Aquatel de revenir et de faire les transformations nécessaires pour que chaque compteur se situe dans l'appartement concerné.
 - Le contrat de Bruxelles Propreté sera placé sur la plateforme informatique.
 - Il est rappelé que les portes d'appartement doivent présenter une face extérieure esthétiquement semblable.
 - Aquatel : Les appartements où Aquatel est repassé ne correspondent pas aux réponses données. Le Syndic enverra une lettre recommandé pour que le dossier Aquatel soit correctement tenu. Lors de tout deuxième passage de cette société, il sera demandé la présence du Concierge.
 - Les deux caméras posées sur le piquet central à l'arrière de l'immeuble : la caméra orientée vers la barrière de sortie restera identique, par contre la caméra orientée vers le local poubelle sera changée pour être plus performante afin de pouvoir lire les numéros de plaque des voitures.
 - Cafards : Le Syndic interviendra auprès de Cafaran pour traitement en urgence des appartements G2, K4, L5, P1, P4, O4, L3.
 - Concierge : L'Assemblée se félicite des concierges engagés qui donnent pleine satisfaction.
 - Jardin : Des éclairages à l'arrière du jardin ne fonctionnent plus et doivent être remplacés.
 - Divers :
 - o Il semblerait qu'une prise soit branchée sur les communs à partir d'un garage où se parque une voiture 1LPT807.
 - o La boite aux lettres numéro 83 au nom de Mme Probst ne se ferme pas. À voir.
 - o Les anciennes gaines - poubelle ont-elles été désinfectées.
 - o L'écran de la vidéophonie ne fonctionne pas chez Mme Swaelens.
 - o La soirée des voisins se tiendra le 27 mai 2016.
 - o Une réparation doit être faite au niveau du palier de l'appartement de Mr Bossière.

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

Mr Borgers et Mme Nzeyimana se présentent pour faire partie du Conseil de Copropriété, et Mme Cornu ne souhaite plus se représenter. Dès lors, l'Assemblée élit unanimement son nouveau Conseil de Copropriété qui sera composé de Mme Swaelens, Mme Rolot, Mme Nzeyimana, Mr Borgers et Mr Elsen. La SPRL Contrôle Copropriété est unanimement reconduite en tant que Commissaire aux comptes et le Syndic est également 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 épousé, la séance est levée à 24h00.