

Limelette, le 21 avril 2015

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « CAMARGUE » RUE STROOBANTS 60 - 62 A 1140 EVERE.

Le lundi 20 avril 2015 à 19h30, l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Camargue » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire dans la salle "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 27/03/2015.

La séance est ouverte à 20h00.

Le Syndic Dynamic Services est représenté par Monsieur S. Zwijsen et Monsieur F. Hennes.

DÉLIBÉRATIONS

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 77 Copropriétaires sur 129 soit 6.683 quotités sur 10.000 quotités que compte l'immeuble sont présents ou représentés. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

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

L'Assemblée élit unanimement Monsieur Binon à la Présidence et le Syndic au Secrétariat. Messieurs Renard et Boufler sont nommés Scrutateurs.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 30 avril 2014:

Le PV de l'AG du 30 avril 2014 est unanimement approuvé.

4. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic:

Monsieur Binon fait rapport à l'Assemblée sur ce qui a été réalisé pendant l'exercice. L'attention est particulièrement attirée sur tous les petits travaux d'entretien qui permettent d'éviter la venue de corps de métier. Le Syndic demande à l'Assemblée de pouvoir envoyer à tous le Procès-verbal des réunions du Conseil de Copropriété qui serviront de rapport du Conseil du Conseil de Copropriété et qui permettront aux Copropriétaires de suivre l'évolution des différents dossiers. Demande unanimement acceptée par l'Assemblée.

5. Comptes:

5.1 Rapport du Commissaire aux comptes:

Monsieur Iva fait rapport à l'Assemblée sur la vérification des comptes. L'ensemble des factures a été pointé. Monsieur Iva a reçu réponse à ses questions auprès du Syndic. Tout est correctement tenu. Quelques points sont mis en avant notamment les charges sociales de la concierge qui semble très élevées. Dès lors, il serait peut-être intéressant d'interroger un autre secrétariat social.

On devrait pouvoir maintenir les mêmes appels l'année prochaine.

Monsieur Iva parle de la vidéoparlophonie qui serait intéressante au point de vue sécurité.

5.2 État des procédures judiciaires en cours:

Il y a deux dossiers chez l'Avocat:

- Le dossier Putnik → La procédure d'exécution forcée est en cours. L'huissier a procédé à la signification d'un commandement préalable à la saisie mobilière exécution.
- Le dossier Mezher → Mr Mezher a été condamné au paiement.

5.3 Approbation des comptes:

L'Assemblée approuve unanimement les comptes.

5.4 Décharge au Syndic, au Conseil de copropriété et aux Commissaires aux comptes:

L'Assemblée donne unanimement décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété, et au Commissaire aux comptes.

6. Travaux à réaliser:

6.1 Remplacement descentes d'eau et sterfputs des terrasses:

Pendant cet exercice, la colonne descente d'eau terrasses B a été remplacée, ainsi que les sterfputs de cette colonne. Ces sterfputs étaient pour certains devenus de la dentelle et donc laissaient passer l'eau au niveau des bétons. Il est décidé de réévaluer le travail réalisé début septembre 2015, et s'il reste toujours concluant, le remplacement des descentes d'eau avec sterfputs des appartements colonne A et F (3 descentes) sera réalisé.

L'Assemblée souhaite procéder également à un bardage du petit muret extérieur avec le bandeau des terrasses. Un dossier sera constitué et présenté lors de la prochaine AG.

6.3 Peinture de l'escalier de secours:

Après un tour de table, il est décidé de reporter ce dossier à une année ultérieure.

6.4 Parlophonie:

Un électricien est venu, et à solutionné pas mal de problèmes qui consistaient à des cassures de filerie. Dès lors, la filerie devra être remplacée. L'Assemblée souhaite qu'un dossier pour la vidéoparlophonie soit préparé pour l'année prochaine. En attendant, un référendum sera fait au 60, et au 62 pour que l'électricien puisse faire le nécessaire.

6.5 Remise en peinture des portes des garages arrière (privatifs) pour l'esthétique d'ensemble:

L'Assemblée donne son accord unanime pour la réalisation de ces travaux à frais privatifs par les propriétaires concernés. Le ton sera blanc satiné et le numéro RAL est le :

La date limite pour la réalisation de ces travaux est le 1^{er} septembre 2015, si ces travaux ne sont pas faits pour cette date, le Syndic les commandera à frais privatifs.

6.6 Placement de répartiteurs de chaleur et compteurs d'eau à radiofréquences:

Après explications données sur les offres d'Ista et d'Aquatel, l'Assemblée procède aux votes de savoir si oui ou non on change les répartiteurs de chaleur et les compteurs d'eau par du matériel radiofréquence. Le vote se solde par 1.583 quotités pour le changement et 5.100 quotités contre. Dès lors, la situation actuelle reste inchangée.

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

Après un tour de table, il est décidé de maintenir la situation actuelle, à savoir:

L'alimentation du fonds de réserve à hauteur de 17.500 € par trimestre.

Les appels pour les frais de fonctionnement resteront identiques, soit 62.500 € par trimestre.

8. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures:

Néant.

9. Adaptation des statuts de l'immeuble avec la Loi:

Le bureau de Juristes est en train de réaliser cette adaptation. Il est décidé que les Copropriétaires recevront le nouveau texte des statuts avec un délai de 4 mois pour émettre des remarques. Après ce délai, s'il n'y a pas de remarques, les statuts seront considérés comme entérinés.

10. Points demandés par des Copropriétaires:

- Griefs sur le travail de la concierge. Il est demandé aux Copropriétaires qu'en cas de griefs sur le travail de la concierge, un écrit soit envoyé au Syndic. En effet, c'est trop facile de faire circuler des rumeurs.
- Collecte déchets organiques. Il semblerait qu'à partir de l'année prochaine la collecte des déchets organiques soit obligatoire. Dès lors, il est décidé de faire ce que la Loi nous obligera de faire en son temps.
- Traduction des communications. Les avis seront faits dans les deux langues, et s'il y a problème, Monsieur Onderbeke, Copropriétaire propose son aide.
- Il est demandé le placement de volet dans les étages. Ce point doit faire l'objet d'un vote, or il ne fait pas partie de l'ordre du jour. Dès lors, si le Copropriétaire demandeur souhaite que ce point soit discuté, il faudra demander qu'il soit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée.

11. Nominations statutaires:

L'Assemblée vote unanimement son Commissaire aux comptes qui reste Monsieur Iva, son Conseil de Copropriété qui reste composé de Messieurs Binon, Bertholet, Derede et Peeters. Le Syndic est unanimement reconduit dans ses fonctions.

12. 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 22h00.