



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 15 avril 2016

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

Le jeudi 14 avril 2016 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 14/03/2016.

La séance est ouverte à 19h45.

La sprl Dynamic Services, Syndic est représenté par Mr S. Zwijsen et Mr 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 88 Copropriétaires sur 136 soit 6.875 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 de l'Assemblée, du Secrétaire et des Scrutateurs :**

L'Assemblée élit unanimement Monsieur Binon à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion. Madame Mertens et Monsieur Trappeniers – Van Tilt sont unanimement élu Scrutateurs.

**3. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic :**

Après chaque réunion du Conseil de Copropriété, un rapport est fait et est envoyé à tous les Copropriétaires. Ceci afin de solutionner les différents problèmes et de pouvoir les suivre.

**4. Comptes :**

**4.1 Rapport du Commissaire aux comptes :**

Monsieur Iva fait rapport à l'Assemblée : on reste dans le budget. Mr Iva donne différents chiffres pour prouver que le budget a été respecté et propose de continuer l'alimentation du fonds de réserve comme actuellement, idem pour le fonds de roulement.

Il est fait état de possible source d'économie :

- Les charges sociales pour la concierge sont relativement élevées. Il est proposé d'arrêter avec le secrétariat social Acerta et de passer chez Partena ou SD Workx. Il est décidé que le Syndic demanderait les conditions chez Partena avant de faire quoi que ce soit.
- Au niveau de l'entretien des jardins, il faut respecter un contrat qui suit l'inflation. Mr Berthelet précise que le contrat d'entretien des jardins n'a jamais été indexé et que s'il y a de petites majorations, elles sont dues aux apports de plantes saisonnières, de replantation d'arbre après tempête, etc. La transparence est totalement faite sur ce point avec Mr Iva en réunion.
- La concierge reçoit 60 € pour son téléphone par trimestre. Pour l'Assemblée cela ne pose pas de problème, mais il serait bon d'avoir plus de précisions quant à la destination de ce montant.
- Concernant les dépenses du Conseil de Copropriété, il est demandé d'avoir des reçus précis pour chaque remboursement.
- Concernant les frais du bureau, il est intéressant d'avoir plus de précision sur les fournitures achetées.
- Il est rappelé que les factures sont visibles chez le Syndic sur simple rendez-vous ou chez Mr Iva qui se propose d'expliquer à toute personne qui le souhaite.

Il est clair que ces différents points soulevés ont pour but d'apaiser certaines tensions entre Copropriétaires et d'effacer la méfiance qui pourrait être ainsi créée par un manque d'information.

Monsieur Iva propose d'accepter les comptes.

#### *4.2 État des procédures judiciaires en cours :*

Le dossier Mezher est clôturé. Actuellement, il ne reste que le dossier Putnik, où toute la créance n'a pas été payée et donc le dossier se poursuit auprès de l'Avocat Alpha Juris.

#### *4.3 Approbation des comptes :*

L'Assemblée approuve les comptes (voir tableau récapitulatif en fin de PV).

#### *4.4 Décharge au Syndic, au Conseil de copropriété et aux Commissaires aux comptes :*

L'Assemblée donne décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété, et au Commissaire aux comptes (voir tableau récapitulatif en fin de PV).

### **5. Travaux à réaliser :**

#### *5.1 Poursuite du plan de remplacement des descentes d'eau et sterfputs des terrasses.* *Proposition: colonne escaliers de secours en façade, colonne G en façade et latérale,* *colonne H.*

Il s'agit de 4 colonnes pour ± 22.000 €. L'Assemblée donne son accord pour la réalisation de ces travaux.

Après un tour de table, l'Assemblée décide que le traitement des escaliers de secours ainsi que la mise en peinture de cette colonne sont reportés à une autre Assemblée. Étant donné que le montant minimum serait de 16.000 €, il est décidé de remplacer ces travaux par l'ajout du traitement de trois

colonnes supplémentaires, à savoir, une colonne H arrière, la colonne d'escalier de secours arrière et la colonne I E (vote : voir tableau récapitulatif en fin de PV).

#### *5.2 Peinture des escaliers de secours :*

Voir point 5.1.

#### *5.3 Peinture des halls d'entrée :*

Le Syndic fait état des devis reçus, il ressort que la société Debuyscher est la plus intéressante pour un montant de 3.441 € + TVA. L'Assemblée donne son accord pour la réalisation de ces travaux.

#### *5.4 Placement de répartiteurs de chaleur et compteurs d'eau à radiofréquences :*

Le Syndic remet en séance un tableau comparatif reprenant la location et la vente de répartiteurs de chaleur et de compteurs radiofréquence des sociétés Ista, Caloribel et Aquatel. Après un tour de table, l'Assemblée donne son accord pour le placement des répartiteurs de chaleur et des compteurs d'eau à radiofréquence par la société Ista si celle-ci aligne ses prix sur ceux de la société Caloribel.

#### *5.5 Ascenseurs : placement de boutons anti vandalisme :*

Les personnes malveillantes enfoncent les boutons d'appel dans la cabine des ascenseurs. Le remplacement des plaques complètes de bouton reviendrait à 6.762,8 € pour les ascenseurs. L'Assemblée donne son accord pour la réalisation de ces travaux, mais demande le placement d'une plaque test dans un ascenseur avec période d'essai.

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

Actuellement, le fonds courant était de 250.000 € par an, soit 62.500 € par trimestre. Il est proposé d'augmenter ces appels de 5%, soit de passer à 65.625 € par trimestre. L'Assemblée donne son accord à ce sujet. Quant aux appels pour le fonds de réserve, ils restent identiques à savoir 17.500 € par trimestre (vote : voir tableau récapitulatif en fin de PV).

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

Il est fait une remarque concernant la rubrique des produits d'entretien. En effet, la facture a augmenté de 1.000 € par rapport à l'exercice précédent. Il est fait état qu'auparavant, la concierge allait chez Macro, mais qu'actuellement, elle passe commande auprès de la société Stima spécialisée dans les produits de qualité et donc probablement plus onéreux. Le Conseil de Copropriété et le Syndic surveilleront la consommation des produits d'entretien.

### **8. Entérinement des statuts de l'immeuble coordonnés avec la Loi :**

Les Statuts ont été transmis l'année passée à tous les Copropriétaires, et il n'y a pas eu de remarque endéans les quatre mois comme demandé. Dès lors, l'Assemblée entérine unanimement ces Statuts coordonnés (vote : voir tableau récapitulatif en fin de PV).

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

- Demande de placement de volet privatif aux étages : Si un Copropriétaire souhaite placer des volets privatifs aux étages, il faut d'abord en faire une demande officielle lors d'une Assemblée avec un dossier complet. Ensuite, il y a lieu de demander un permis d'urbanisme.
- Concierge : Il est fait état de plusieurs problèmes au niveau de la propreté dans l'immeuble (toiles d'araignées, poussière sur le bord des portes, horaire à respecter, petits enfants présents pendant les heures de travail, etc.). Dès lors, le Syndic interviendra auprès de la concierge pour que son plan de travail soit respecté.
- Qui a le droit d'installer une parabole : En principe, personne n'a le droit de placer une parabole en toiture sauf après acceptation de l'Assemblée des Copropriétaires. Dès lors, il y a également lieu de transmettre un dossier lors d'une Assemblée qui doit être accepté et qui est une demande isolée et n'est absolument pas un droit acquis pour le futur. Dès lors, le Syndic contactera les propriétaires de paraboles actuelles pour signature d'une décharge et une prise de responsabilité auquel cas la parabole devra disparaître. Pour le futur plus aucune parabole ne sera acceptée si elle n'a pas été demandée avec dossier à l'appui lors d'une réunion de Copropriété.
- Esthétique d'ensemble de l'immeuble : Il est rappelé que l'esthétique d'ensemble au niveau façade doit être respectée.
- Il est demandé au Syndic de faire un checkup des réparations urgentes au niveau des ciels des terrasses, notamment l'appartement F7.

## **10. Nominations statutaires :**

Le Syndic a reçu la candidature des Membres du Conseil de Copropriété actuel et du Commissaire aux comptes. Il a reçu en outre la candidature de Monsieur Onderbeke pour rejoindre le Conseil de Copropriété. L'Assemblée reconduit donc unanimement son Conseil de Copropriété renforcé par Mr Onderbeke. Mr Iva Commissaire aux comptes est reconduit dans ses fonctions tout comme le Syndic Dynamic Services.

## **11. 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 23h10.

Présence à l'assemblée générale du 14/04/2016

Immeuble : **CAMARGUE - ST-VINCENT IV**

44	copropriétaires présents sur 136, totalisant	3 518,00	/	10 000,00	quotités	soit	35,18%
44	copropriétaire(s) représenté(s) sur 136, totalisant	3 357,00	/	10 000,00	quotités	soit	33,57%
<b>88</b>	<b>copropriétaires présents et représentés 136, totalisant</b>	<b>6 875,0</b>	<b>/</b>	<b>10 000,00</b>	<b>quotités</b>	<b>soit</b>	<b>68,75%</b>

TABLEAU RECAPITULATIF DES RESULTATS DES VOTES INTERVENUS A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14/04/2016

VOTE	N° VOTE	QUESTION	OUI	NON	ABSTENTION	%	RESULTAT
1	4.3	COMpte - REKENINGEN	6502	87	218	98.68%	ACCEPTE
2	4.4	SYNDIC - SYNDICUS	6314	87	406	98.64%	ACCEPTE
3	4.4	CONSEIL DE C. - RAAD MEDE-EIG.	5765	178	864	97.00%	ACCEPTE
4	4.4	COMMISSAIRE CPT. - COMMISARIS REK.	6061	155	591	97.51%	ACCEPTE
5	5.1	DESC. EAU - WATER LEID.	6807	0	0	100.00%	ACCEPTE
6	5.2	ESCALIER SECOURS - BRANDTRAPPEN	238	5867	702	3.90%	REFUSE
7	5.3	PEINTURE HALL - INGANG SCHILDEREN	5091	1716	0	74.79%	ACCEPTE
8	5.4	REPARTIEUR CPT EAU - VERWARMEN WATERME.	5222	1538	47	77.25%	ACCEPTE
9	5.5	BOUTON ANTI-VANDAL. - VANDAALBESTENDIGEN	5885	769	153	88.44%	ACCEPTE
10	8.	STATUTS - STATUUT	5766	0	1041	100.00%	ACCEPTE
11	10.	CONSEIL - BEHEERRAAD	5609	748	450	88.23%	ACCEPTE
12	10.	COMMISSAIRE - COMMISARIS	6701	0	106	100.00%	ACCEPTE
13	10.	SYNDIC - SYNDICUS	6428	87	292	98.66%	ACCEPTE

*STATUTS*  
*DE LA*  
*COPROPRIETE*  
*« CAMARGUE »*

Mis en conformité

Suivant la Loi du 2 juin 2010,  
Par le bureau d'Ath & Associés,  
Avenue de la Toison d'Or, 74/16  
À 1060 Bruxelles.

Entérinés par l'Assemblée Générale  
Statutaire du 14 avril 2016.