



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 2 mai 2017

**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 27 avril 2017 à 19h00, 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 21/03/2017.

La séance est ouverte à 19h05, mais au paravent 1 minute de silence est observée à la mémoire de Mr Derede.

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 71 Copropriétaires sur 131 soit 6.002 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 Madame Sergi à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion. Monsieur Sergi et Madame Lauwers sont unanimement élus Scrutateurs.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic :

Les Copropriétaires ont reçu les procès-verbaux des réunions du Conseil de Copropriété où toutes les décisions sont reprises. Ces divers rapports représentent le rapport du Conseil de Copropriété et du Syndic.

4. Comptes :

4.1 Rapport du Commissaire aux comptes :

Monsieur Iva a vérifié les comptes et fait état des dépenses qui ont été de 223.338 € par rapport au budget provisionnel de 250.000 €, le montant du fonds de réserve pour l'exercice passé est de 185.750 €. Différents pourcentages sont également donnés.

Mr Iva demande qu'en tant que Commissaire aux comptes, il soit informé des dépenses exceptionnelles, ainsi que faits exceptionnels dans la Copropriété. Les comptes ont été envoyés plus tard que prévu simplement à cause du décompte d'Ista qui a tardé à venir.

4.2 État des procédures en cours :

Il y a 5 créanciers exceptionnels pour un total de 12.062,7€. Un des créanciers a son bien en vente publique. Deux autres ont un plan d'apurement, donc cette situation peut être considérée comme non excessive.

4.3 Approbation des comptes :

L'Assemblée approuve les comptes au 31/12/2016.

4.4 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.

5. Travaux à réaliser :

5.1 Suite et fin du plan de remplacement des descentes d'eau et sterfputs des terrasses : deux doubles colonnes la CD et DE

On arrive au bout du remplacement de ces descentes d'eau et sterfput des terrasses. Le budget habituel par colonne varie entre 4.700 et 5.100 €, dès lors, un budget de 20.000 € est prévu pour ce poste. La question posée est qui s'oppose à la suite et fin de ce plan de remplacement : voir tableau en annexe.

Donc les deux doubles colonnes CD et DE seront donc traitée.

5.2 Peinture des escaliers de secours :

Pour la remise en état des escaliers de secours métallique, ainsi que de la remise en peinture de la cage reprenant ces escaliers de secours, il faut compter un budget d'environ 20.000 €. L'Assemblée se prononce sur la proposition de mise en peinture des escaliers de secours et le vote se solde par (voir tableau en annexe). Cette proposition est donc rejetée.

5.3 Traitement des fers à béton et béton des ciels des terrasses a frais communs. Travaux privatifs à réaliser :

Pour le traitement des trois faces de l'immeuble, il faut prévoir un budget de 15.000 €. Lorsque les ciels des terrasses seront traités, il ne restera plus que la mise en peinture à faire. Cette mise en peinture devra être faite de manière privative. Un numéro de peinture sera donné.

Il est fait remarquer que les murets placés en nez de terrasse sont poreux et qu'il faudrait voir ce qu'il y a lieu de faire, soit les traiter, soit les emballer, soit une autre solution. L'Assemblée donne accord au Syndic pour obtenir un avis circonstancié d'un Expert.

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

Les travaux votés seront prélevés sur le fonds de réserve. L'exercice passé, il a été appelé 17.500 € par trimestre, soit 70.000 € par an pour alimenter le fonds de réserve. Il est demandé qui est contre cette proposition, (voir tableau en annexe). L'alimentation du fonds de réserve proposé sera appliqué.

7. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :

- Il est demandé de prévenir de la date de passage d'Ista afin de faire des relevés privatifs.
- Le Syndic a fait un tour d'horizon concernant l'assurance globale habitation de l'immeuble qui sera revue à la baisse.
- Il semble que la consommation de produits d'entretien est assez importante. Dès lors, ce poste sera vérifié scrupuleusement.
- Il faut absolument que le remplacement des vannes par Cara Batiment soit fait tout prochainement.
- Le Syndic verra dans le décompte d'Ista le détail du prix des relevés.

8. Points demandés par des Copropriétaires :

- Les parkings ne sont pas des aires de jeux. Il y a assez de parcs... dans le voisinage.
- Dépôts clandestins, de plus le tri est très mal fait.
- Vandalisme.
- Parking sauvage : la situation semble s'améliorer.
- Il serait intéressant de voir l'isolation des tuyauteries chauffage et eau chaude sanitaire dans l'immeuble afin d'économiser l'énergie.
- Au 62, il y a un bruit suspect au niveau de l'ascenseur. Il est également demandé de bien vérifier si la porte de l'ascenseur est fermée. Le défiler d'un ascenseur n'a toujours pas été remplacé.

9. Nominations statutaires :

Il est proposé de reconduire l'équipe en place, à savoir, le Conseil de Copropriété formé par Messieurs Peeters, Binon, Bertholet et Onderbeke, le Commissaire aux comptes, Mr Iva et le Syndic Dynamic Services. Les résultats sont repris dans le tableau en annexe. L'équipe est reconduite.

10. 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 21h30.



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, 2 mei 2017

**NOTULEN VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING
VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE
"CAMARGUE" STROOBANTSSTRAAT 60-62 TE 1140 EVERE.**

Op donderdag 27 april te 19:00 uur, vergaderde de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie « CAMARGUE » in Algemene Statutaire Vergadering in de vergaderzaal van « COCO & C° », Verdunstraat, 344 te 1130 Haren, gevolg gevende aan de oproep van de bvba Dynamic Services, syndicus, gedaan per post op 121/03/2017.

De zitting wordt geopend om 19:05 uur, maar vooreerst wordt 1 minuut stilte nageleefd ter nagedachtenis van dhr. Derede.

De syndicus Dynamic Services is vertegenwoordigd door mijnheer S. Zwijsen en de heer Hennes.

BERAADSLAGINGEN

1. Nazicht van de aanwezigheden en de volmachten (max 3 volmachten per persoon of max 10 % van de kwotiteiten), stemrecht en geldigheid van de Vergadering :

Er wordt vastgesteld dat 71 mede-eigenaars op 136 aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zijnde 6.002 kwotiteiten van de 10.000 kwotiteiten die het gebouw telt. De vergadering is in aantal om geldig te beraadslagen over zijn dagorde.

2. Benoeming van de Voorzitter en de Secretaris van de Vergadering :

De Vergadering verkiest unaniem Mevrouw Sergi als voorzitter en de Syndicus als Secretaris van de vergadering. De heer Sergi en Mevrouw Lauwers worden unaniem verkozen tot stemmenteller.

3. Verslag van de Raad van Mede – Eigendom en van de Syndicus :

De Mede-eigenaars ontvingen de processen-verbaal van de vergaderingen van de Raad van mede-eigendom waarin alle beslissingen werden opgenomen. Deze verschillende verslagen vertegenwoordigen het verslag van de Raad van mede-eigendom en van de Syndicus.

4. Rekeningen:

4.1 Verslag van de Commissaris aan de rekeningen:

Dhr. Iva heeft de rekeningen nagezien en meldt dat de uitgaven 223.338 € bedroegen ten opzichte van de voorlopige begroting van 250.000 € ; het bedrag van het reservefonds voor het voorgaand boekjaar bedraagt 185.750 €. Er worden verschillende percentages gegeven.

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

N°PI: 500605 - TVA: 416.142.668 - RCN: 93320

dynamicservices@skynet.be

Dhr. Iva vraagt om in zijn hoedanigheid van Rekencommissaris geïnformeerd te worden over de uitzonderlijke uitgaven, evenals over de buitengewone feiten in de Mede-eigendom. De rekeningen werden later dan voorzien verzonden gezien de afrekening van Ista op zich liet wachten.

4.2 Staat van de lopende gerechtelijke procedures:

Er zijn 5 uitzonderlijke schuldeisers voor een totaal bedrag van 12.062,7€. Eén van de schuldeisers heeft zijn pand in openbare verkoop. Twee andere hebben een aanzuiveringsplan ; deze situatie kan derhalve als niet buitensporig worden beschouwd.

4.3 Goedkeuring van de rekeningen:

De Vergadering geeft haar goedkeuring over de rekeningen afgesloten op 31/12/2016.

4.4 Kwijting aan de Syndicus, de Raad van mede-eigendom en de Commissaris aan de rekeningen:

De Vergadering verleent unaniem ontlasting aan de Syndicus, de Raad van mede-eigendom en de Commissaris aan de rekeningen.

5. Uit te voeren werken:

5.1 Vervolg en einde van het plan voor de vervanging van de afvoerpijpen en sterfputten van de terrassen : twee dubbele kolommen, CD en DE

De vervanging van deze afvoerpijpen en sterfputten van de terrassen loopt ten einde. Het gebruikelijke budget per kolom schommelt tussen 4.700 en 5.100 € ; er wordt derhalve voor deze post een budget van 20.000 € voorzien. De vraag die gesteld wordt is te weten wie zich verzet tegen de verderzetting en het einde van dit vervangingsplan : zie tabel in bijlage.

De twee dubbele kolommen CD en DE zullen derhalve behandeld worden.

5.2 Schilderen van de noodtrappen :

Voor de herstelling van de metalen noodtrappen en het schilderen van de traphal is een budget vereist van ongeveer 20.000 €. De Vergadering spreekt zich uit over het voorgestelde schilderwerk van de noodtrappen en de stemming leidt tot (zie tabel in bijlage). Dit voorstel wordt derhalve verworpen.

5.3 Behandeling van de betonijzers en van het beton van de terrashemels op gemeenschappelijke kosten. Uit te voeren privatieve werken :

Een budget van 15.000 € moet worden voorzien voor de behandeling van de drie zijden van het gebouw. Na het behandelen van de terrashemels zal enkel nog het schilderwerk moeten gebeuren. Het schilderen zal privaat dienen te gebeuren. Er zal een verfnummer worden doorgegeven.

Er wordt opgemerkt dat de muurtjes ter hoogte van de terrasneuzen poreus zijn en dat men moet nagaan wat er moet worden gedaan ; deze behandelen, deze omwikkelen, of nog een andere

oplossing voorzien. De Vergadering machtigt de Syndicus om een omstandig advies van een Deskundige te vragen.

6. Wijze van financiering van de werken en vastleggen van de oproepen voor storting in het werkingsfonds en het reservefonds - Begroting:

De gestemde werken zullen het voorwerp uitmaken van een afname van het reservefonds. Voorgaand boekjaar bedroeg de stortingsopvraging per kwartaal 17.500 €, hetzij 70.000 € per jaar voor de spijzing van het reservefonds. Er wordt gevraagd wie tegen dit voorstel gekant is (zie tabel in bijlage). De voorgestelde spijzing van het reservefonds zal worden toegepast.

7. Evaluatieverslag van de leverancierscontracten :

- Er wordt gevraagd om de bezoekdatum van Ista te laten kennen om over te gaan tot de privatieve opnames.
- De Syndicus heeft een overzicht opgemaakt betreffende de globale woningverzekering van het gebouw dat zal worden verlaagd.
- Er lijkt een hoog verbruiksvolume te zijn voor de onderhoudsproducten. Deze post zal derhalve nauwgezet worden nagekeken.
- Cara Batiment moet heel binnenkort tot vervanging van de kleppen overgaan.
- De Syndicus zal in de afrekening van Ista de gedetailleerde prijzen van de opnames vinden.

8. Punten gevraagd door mede-eigenaars :

- De parkings zijn geen speelzones. Er zijn genoeg parken... in de nabijheid.
- Sluikstorten, het sorteren laat bovendien zeer te wensen over.
- Vandalisme.
- Wildparkeren : de situatie lijkt te verbeteren.
- Het zou interessant zijn om de isolatie van de buizen voor de verwarming en het sanitair warm water in het gebouw na te gaan teneinde een energiebesparing te verwezenlijken.
- Er is een verdacht geluid ter hoogte van de lift van nr. 62. Er wordt ook gevraagd om na te gaan of de liftdeur is gesloten. Het weergavescherm van een lift werd nog steeds niet vervangen.

9. Statutaire benoemingen:

Er wordt voorgesteld om het huidige team te handhaven, met name de Raad van Mede-eigendom samengesteld uit de heren Peeters, Binon, Bertholet en Onderbeke, de Rekencommissaris, dhr. Iva en de Syndicus Dynamic Services. De resultaten worden weergegeven in de bijgevoegde tabel. Het mandaat van het team wordt verder gezet.

10. Lezing van de notulen, de beraadslagingen en handtekening van deze notulen:

Einde van de vergadering.

Daar de dagorde uitgeput is, wordt de vergadering beëindigd om 21:30 uur.

Immeuble : CAMARGUE - ST-VINCENT IV

Présence à l'assemblée générale du 27/04/2017

38	copropriétaires présents sur 131, totalisant	2911	/	10000	quotités	soit	29,11%
39	copropriétaire(s) représenté(s) sur 131, totalisant	3282	/	10000	quotités	soit	32,82%
77		6 193,00					

Immeuble : CAMARGUE - ST-VINCENT IV

Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 27/04/2017

	Question	%	Oui	Non	Absent.		Vote
4.3	COMPTE - REKENINGEN / 31.12.2016	51%	6 146	0	47	100,00%	accepté
4.4	DECHARGE Syndic - KWIJTING Syndicus	51%	6 146	47	0	99,24%	accepté
4.4	DECHARGE CdC - KWIJTING R. van de M-E	51%	5 913	47	233	99,21%	accepté
4.4	DECHARGE Commissaire - KWIJTING Commisa.	51%	6 193	0	0	100,00%	accepté
5.1	COLONNES - LEIDINGEN	76%	6 193	0	0	100,00%	accepté
5.2	PEINTURES ESCALIER - SCHILDEREN TRAPEN	76%	1 388	3 351	1 454	29,29%	refusé
5.3	FER A BETON - CIEL TERRASSE	76%	6 004	77	112	98,73%	accepté
6	BUDGET - BEGROTING	51%	6 146	0	47	100,00%	accepté
10	CONSEIL DE C. - RAAD VAN DE M.	51%	4 984	353	856	93,39%	accepté
11	COMMISAIRES AUX CPT - COMMISARIS R.	51%	6 116	0	77	100,00%	accepté
11	SYNDIC - SYNDICUS	51%	6 116	0	77	100,00%	accepté

Association des copropriétaires de la résidence CAMARGUE - ST-VINCENT IV - Assemblée générale du 27/04/2017

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)

Nom	4.3	4.4	4.4	5.2	5.3	6	10	11	11
AMADO DEL RIVERO FRANCISCO				C					
BERTHOLET - GB72				C					
BERTHOLET - GB73				C					
BERTHOLET - GB74				C					
BERTHOLET - GB81				C					
BERTHOLET - MASSART G08				C					
BINON-COUCHE				C					
BOLLAERTS				C					
BRACKE-VACCA				A					
CORNAND Marie-Christine (*)				C					
CORNET A.				C					
COX-THYS				C					
CULLUS - VANDEPONTSEELE				C			A		
DANNON-VANDORPE				A					
DAVID-VO				C					
DEBRAINE - BADOT				C					
DECOCK - SIDON				A	C		A		
DEKOSTER CHRISTIANE				C					
DELEVAL				C					
DEMULDER - BAETEN				C					
DENYS GILBERTE C/O DELANOYER	A	C	C	C		A	A		
FELTES MARIE-JOSE			A	C			A		
HAVAUX							C		
IVA - COLLET				C					
JACOB C.					A				
JORISSEN Claire C/O CHANTEUX J				C					
KEMPEN				A					
LAKE				C					
LAUWERS MARIE				C					
LEGAST MARIANNE				A					
LELOIR EDMOND				A					
LONEUX Anne				A					
MARTIN B. C/O GTI				C					
MELOUKI				C					
MEURANT Suzanne Vve VAN ROOZ				A			A		

Nom	4.3	4.4	4.4	5.2	5.3	6	10	11	11
MICHELS FRANCIINE				A					
MISSON FRANCOIS				C					
MOMMENS-LEMAIRE				A					
MOULILA DJAMEL							C		
MUKEBA - KAFUKA				C					
NATUS							C		
NICAISE				A					
NUS				A					
ONDERBEKE NIELS - KRISTINA PU				C					
OULD ABDERRAHIME OULD ABEIB				C	C		A	A	A
PEETERS-DE GREEF				C					
PEETERS-ROUSSEAU				A			A		
PINT				A					
RENARD MICHEL							C		
RESPELIERS				C					
RODRIGUES				C					
ROELS				C					
ROMAIN - CULLUS				A			A		
RUDI				C					
SCHAERLAECKENS D				C					
SCHAERLAECKENS-GRUNCIK				C					
SERGI - BACHO				C					
SIDON-STEVENART				A	C		A		
TEODORO				C					
VAN BEERS RENÉ				A			A		
VAN CAUWENBERGE - BANCKAER				A					
VAN DEN BERGHE-VAN MALDERE				C					
VASANNE				C					
VERVOORT-GASSEE				C					
WEEMAELS J OL				C					
ZAHl				C					