



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 3 mai 2016

**PROCÈS-VERBAL DE LA DEUXIÈME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE  
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « SAINT  
VINCENT II » RUE DU BON PASTEUR 55-57 A 1140 EVERE,  
TENUE LE 2 MAI 2016.**

---

Le lundi 2 mai 2016 à 19h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT-VINCENT II » s'est réunie en deuxième Assemblée Générale Statutaire dans la salle du Centre Culturel « Everna » rue Saint Vincent 30 à 1140 Evere, suite à la convocation de la sprl Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 10 février 2016.

La séance est ouverte à 19h00.

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

<b>DÉLIBÉRATIONS</b>
----------------------

**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 56 Copropriétaires sur 139, soit 168.650 quotités sur les 390.000 quotités sont présents ou représentés. Il est rappelé que comme il s'agit d'une deuxième Assemblée Générale Statutaire, elle siège quels que soient les quorums atteints.

**2. Nomination du Président et du Secrétaire et de deux Scrutateurs :**

L'Assemblée élit unanimement Madame Bianchini à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion. Messieurs Verstappen et Vassart sont nommés Scrutateurs.

**3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 18/03/2015 :**

Le Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 18 mars 2015 est unanimement approuvé.

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

Voir annexe à la convocation.

**5. Comptes :**

---

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 - KBC: 734-0059785-42

[dynamicservices@skynet.be](mailto:dynamicservices@skynet.be)

### 5.1 Rapport du Commissaire aux comptes :

Monsieur Vanbellinghen fait rapport à l'Assemblée Générale Statutaire, certifie que les comptes sont correctement tenus et propose l'approbation des comptes.

### 5.2 État des procédures judiciaires en cours :

Après un tour de table, il est unanimement demandé de mettre les dossiers des mauvais payeurs chez l'Avocat après deux trimestres de retard de paiement. Les Copropriétaires ont reçu la liste des propriétaires débiteurs.

### 5.3 Approbation des comptes clôturés au 31/12/2015 :

L'Assemblée approuve unanimement les comptes clôturés au 31/12/2015.

### 5.4 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 Remplacement des portes à rue au 55 et au 57 :

Après un tour du marché, la société Dematt a été sélectionnée pour le remplacement de la porte d'entrée au 55 et au 57. Les travaux devraient se faire à la mi-mai.

Il est rappelé qu'il ne faut pas donner accès à l'immeuble à des personnes inconnues. Les badges qui traînaient dans la nature ont été désactivés par Me Kessels. S'il y a problème, il faut le contacter.

### 6.2 Isolation des tuyauteries en cave (à certains endroits) :

L'IBGE demande que les tuyauteries soient isolées en chaufferie et en cave. Ces travaux se feront en même temps que le point 6.4. Pour l'IBGE il faudra également placer une alarme gaz en chaufferie. Une fois ces travaux réalisés, un certificateur sera appelé pour remettre son rapport qui sera envoyé à l'IBGE.

### 6.3 Renouvellement du revêtement de l'esplanade :

Le Syndic a obtenu 5 devis chiffrés et a consulté 7 sociétés. Après un tour de table, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété quant au choix de l'entreprise. Les prix vont de 121.880 € à 249.672 €. L'Assemblée procède au vote pour ou contre le renouvellement du revêtement de l'esplanade. Le vote se solde par 125.625 pour, 34.425 contre et 6.000 abstentions. Dès lors, les travaux seront réalisés en 2017.

Le Syndic donne des explications quant au déroulement des opérations. Il est précisé que les dalles des terrasses du rez-de-chaussée qui seront enlevées seront remplacées par des dalles identiques.

#### 6.4 Poursuite du renouvellement des tuyauteries en cave :

Concernant le remplacement des tuyauteries dans la chaufferie, le montant est de 4.230 € + TVA. Pour les tuyauteries en cave, le montant est de 6.890 € + TVA. Après ces travaux, l'ensemble des tuyauteries au -1 seront nouvelles. L'Assemblée donne son accord unanime pour ces travaux.

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

La proposition qui est faite est d'appeler 200.000 € pour le renouvellement du revêtement de l'esplanade. Ce montant sera appelé en 4 appels de 50.000 €, deux en 2016 et deux en 2017. L'Assemblée vote sur cette proposition et le vote se solde par 134.725 pour, 13.075 contre, 18.250 abstentions. Le budget est unanimement approuvé.

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

Il est fait état que depuis que la société SD Lift entretient les ascenseurs, il y a beaucoup moins de problèmes qu'auparavant.

#### **9. Règlement d'ordre intérieur : modifications et ajouts (annexe) :**

L'Assemblée donne son accord unanime sur les modifications proposées. De plus, il est demandé de rappeler que l'emplacement « médecin » doit rester libre, qu'il ne peut y avoir de camionnette sur l'esplanade, qu'une indemnité administrative de 75 € doit être prélevée pour toute voiture mal parquée. Le Syndic enverra un courrier au Commissaire de Police pour savoir si on peut placer des sabots sur les voitures en infraction.

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

- Il est demandé de regrouper dans la mesure du possible les dates d'interventions de sociétés extérieures telles que pour la désinsectisation, Ista, etc. Ce serait bien de demander le planning annuel de ces sociétés.
- La chaudière chauffage sera fermée du 15 juin 2016 au 15 septembre 2016. Une liste en annexe est à compléter si vous souhaitez réaliser des travaux privés. Pour les personnes qui souhaitent utiliser leur plombier, il y a lieu de prévenir des dates souhaitées ainsi que les coordonnées exactes de l'appartement concerné.
- Concierge : De nombreux Copropriétaires ne sont pas satisfaits du travail de la concierge : les escaliers sont sales, les paliers sont nettoyés par les occupants, ça sent mauvais, etc. Le Syndic précise qu'un premier avertissement a été fait à la concierge et que s'il n'y a pas d'amélioration, un deuxième avertissement sera fait, etc... jusqu'au renouveau du contrat. Il est demandé à la concierge de respecter son plan de travail et de prendre des initiatives si c'est nécessaire.
- Mme Bianchini montre un exemple de tri au niveau des poubelles. Il est rappelé à tous de faire attention à ce que le tri soit correctement réalisé pour éviter des amendes qui semblent être prévues dans le futur par Bruxelles Propreté.
- Tous les problèmes au niveau des terrasses, que ce soient fuite d'eau, peinture qui pèle, présence d'armoire, etc., seront recensés après visite par le Conseil de Copropriété.

### **11. Nominations statutaires :**

Le Conseil de Copropriété actuel se représente si ce n'est Mr Rella démissionnaire, qui est applaudi pour le travail réalisé jusqu'à ce jour. Mr Vanbellingen se représente en tant que Commissaire aux comptes et Dynamic Service en tant que Syndic.

L'Assemblée procède au vote qui se solde par :

- Pour la reconduction du Conseil de Copropriété : 160.200 pour, 0 contre, 5.850 abstentions.
- Pour la reconduction du Commissaire aux comptes : 154.400 pour, 5.800 contre, 5.850 abstentions.
- Pour la reconduction de Dynamic Services : 142.975 pour, 10.625 contre, 9.350 abstentions.

### **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 21h45.