



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 13 mars 2014

**PROCÈS-VERBAL DE L'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 12 MARS 2014.**

Le mercredi 12 mars 2014 à 19h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT VINCENT II » s'est réunie en 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 17 février 2014.

La séance est ouverte à 19h25.

Le Syndic Dynamic Services est représenté par Monsieur S. Zwijsen accompagné par Madame G. Zwijsen et Monsieur F. Hennes et Monsieur B. Zwijsen.

DÉLIBÉRATION

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 75 Copropriétaires sur 139 sont présents ou représentés, soit 215.025 quotités sur les 390.000 quotités que compte l'immeuble. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

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

L'Assemblée élit unanimement Monsieur Vanbellingen à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée du 04/03/2013 et du 29/05/2013:

Il est fait remarquer que Monsieur Vanbellingen n'a pas été mentionné comme Commissaire aux comptes et Monsieur De Smedt comme faisant partie du Conseil de Copropriété. En dehors de cette remarque, les PV sont unanimement approuvés.

4. Rapport du Conseil de Copropriété:

Le rapport du Conseil de Copropriété a été joint avec la convocation et ne suscite pas de remarque.

5. Comptes:

5.1 Rapport du Commissaire aux comptes:

Monsieur Vanbellingen a vérifié les comptes et les déclare exactes (**rapport en annexe**).

5.2 État des procédures judiciaires en cours:

Le Syndic projette un tableau reprenant les montants à récupérer lors de sa prise de fonction et la situation à ce jour. Les dossiers restants sont chez l'Avocat et suivent leur évolution normale de récupération.

Le Syndic fait état du dossier prime pour l'isolation de la toiture qui a bien failli ne pas aboutir parce que l'IBGE ne retrouvait plus le dossier et prétendait ne pas avoir reçu certain document à temps et à heure et donc il a fallu se battre, porter plainte, etc. pour enfin avoir gain de cause. 16.290 € arriveront sur le compte de la Copropriété au deuxième trimestre 2014.

5.3 Approbation des comptes:

L'Assemblée approuve unanimement les comptes.

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 de la parlophonie:

Le budget pour le remplacement de la parlophonie dans les deux entrées est de 12.153,96 € TTC. À cela, il faudra ajouter de manière privative le parlophone simple avec cornet à 100 € + TVA, le parlophone simple mains libres à 125 € + TVA, le vidéophone avec cornet à 310 € + TVA et le vidéophone mains libres à 350 € + TVA. Après un tour de table, l'Assemblée décide de réaliser ce travail. Un formulaire question/réponse sera envoyé à chaque Copropriétaire pour connaître le type de parlophone qu'il souhaite privativement. Il est clair qu'après la date limite donnée pour répondre à ce coupon, ce sera le parlophone de base (parlophone simple avec cornet à 100 € + TVA) qui sera automatiquement placé.

6.2 Placement de 4 caméras supplémentaires (2 dans le garage et 2 dans les caves):

Le montant pour ce travail est de 3.710 € TTC. L'Assemblée est mitigée quant à la nécessité de réaliser ce travail.

6.3 Prolongation de la haie coin 57 Delhaize pour 773 €:

L'Assemblée donne son accord unanime pour la réalisation de ce travail.

6.4 Remise en état de l'avaloir à l'entrée du garage pour un montant de 2.501 € TTC:

Ce travail est estimé urgent et indispensable et reçoit l'aval de l'Assemblée. Toutefois, il sera important que les bacs poubelles puissent correctement passer sur cet avaloir.

6.5 Placement de bordures en béton le long de l'immeuble pour éviter le stationnement sauvage:

Le prix pour une bordure de 1 mètre de long sur 20 centimètres de haut est de 51,50 € pièce + livraison 125 €. Il faudrait une vingtaine de pièces soit un budget de 1.000 €. Après un sondage parmi l'Assemblée, il ressort qu'il y a légèrement plus de personnes contre la proposition que de personne pour. Une solution provisoire sera trouvée, à savoir: les Copropriétaires se chargent d'informer le Syndic du nom des contrevenants ou tout du moins des numéros de plaque pour que le Syndic puisse intervenir personnellement afin de faire entendre raison. L'Assemblée trouverait plus efficace de faire enlever la voiture en infraction aux frais de la Copropriété. Ce dossier avancera en ces termes et sera réévalué lors des Conseils de Copropriété et de la prochaine Assemblée.

6.6 Travaux urgents et indispensables:

Les travaux urgents et indispensables doivent se faire au niveau du remplacement de colonne chauffage. Un devis est reçu en séance pour un montant de 10.000 € + TVA. Deux autres offres de prix seront demandées. Il est toutefois rappelé que les tuyauteries des colonnes montantes ne peuvent pas être enfermées dans une chape, mais doivent avoir un espace libre autour afin qu'en cas d'écoulement d'eau, cet écoulement se fasse le long de la tuyauterie jusqu'en cave. Monsieur Demir transmettra un devis faisant appel à une nouvelle technologie pour ne pas devoir enlever la tuyauterie en place.

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

Le budget est projeté en séance et restera pour les frais courants de 90.000 € par trimestre. Concernant le fonds de réserve, l'Assemblée décide unanimement d'appeler 0.04 € par trimestre par quotité afin de couvrir les travaux à prévoir. Ces fonds seront appelés à l'aide de deux virements différents.

8. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures:

- Coupure du chauffage du 15 juin au 15 septembre chaque année. Date pour les travaux privatifs:

L'Assemblée accepte unanimement la coupure du chauffage du 15 juin au 15 septembre chaque année sauf condition météo extraordinaire, auquel cas le Conseil de Copropriété prendra la décision qui s'impose. Une date pour les travaux privatifs sur l'installation chauffage sera donnée. Il est clair que ces travaux doivent être faits par le chauffagiste de l'immeuble pour n'avoir qu'un seul responsable en cas de problème. Toutefois, les Copropriétaires recevront un formulaire à compléter pour connaître les problèmes à résoudre afin de demander des offres de prix auprès d'autres chauffagistes pour voir si le chauffagiste de l'immeuble est bien situé et si non, il doit s'adapter. Il est toutefois fait remarquer que le

chauffagiste en place est peu disponible. Le Syndic pourra demander des offres de services auprès d'autres sociétés.

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

Les statuts de l'immeuble sont en cours d'adaptation auprès du bureau d'Ath et ce pour un montant de 750 € + TVA. Lors de la réception des nouveaux statuts, ils seront transmis à tous avec une lettre d'accompagnement demandant les remarques éventuelles. Ces statuts seront entérinés lors de la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

10. Adoption du ROI (annexe):

Le Règlement d'Ordre Intérieur a été remis à tous les Copropriétaires et l'Assemblée décide unanimement son adoption. Il pourra toutefois être mieux adapté suivant le vécu de l'immeuble lors des Assemblées Générale des Copropriétaires.

11. Utilisation interdite des feux ouverts suite aux risques divers:

L'utilisation des feux ouverts est interdite. À toutes fins utiles, le Syndic demandera si un tubage serait éventuellement possible et le coût d'une telle opération.

12. Agenda probable des travaux pour 2015 :

- Remplacement des vannes de pieds de colonnes défectueuses: Le chauffagiste a reçu les plans en possession du Syndic concernant les vannes de pieds de colonne. Ces plans seront mis à jour et les vannes testées. Lorsque les vannes seront défectueuses, elles seront soit réparées soit remplacées.
- Asphaltage de l'esplanade: Des devis seront demandés pour l'asphaltage de l'esplanade et seront présentés lors d'une Assemblée ultérieure.
- Vérification des fixations des panneaux des bardages: Monsieur Bachmann annonce que la vérification de fixation des panneaux des bardages se fera pour 1.000 € et qu'ensuite s'il y a problème, une offre de prix suivra. L'AG demande au Conseil de Copropriété de prendre les décisions qui s'imposeront.

L'Assemblée accepte unanimement ce qui précède.

13. Points demandés par des Copropriétaires:

- Le Syndic se renseignera s'il serait raisonnable de placer un adoucisseur d'eau dans l'immeuble (un adoucisseur d'eau existait et a été enlevé de par le passé).
- Le Syndic étudiera la possibilité de placer une protection plastique devant le garage d'encombrants. Il est à noter qu'il faut désinsectiser ce local.
- La liste des corps de métier attribués de l'immeuble sera affichée dans les valves.
- Lorsque le Syndic sera en possession du plan exact des vannes, la Concierge sera progressivement mise au courant afin de pouvoir intervenir lors de fuite.
- Madame Suciu déclare avoir la vitre de séparation de sa terrasse fêlée.

14. Nominations statutaires. Les candidatures pour faire partie du Conseil de Copropriété doivent parvenir par écrit chez le syndic pour le 28 02 2014 au plus tard:

L'Assemblée élit unanimement son Commissaire aux comptes, Monsieur Vanbellingen, son Conseil de Copropriété qui sera formé par: Madame Reuter, Messieurs Bachmann, Kessels, Rella, Vassart, Verstappen, Demir, Bartel. L'Assemblée reconduit unanimement Dynamic Services dans ses fonctions de Syndic.

15. 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 22h30.