



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 09 12 2015

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE
« SAINT-VINCENT II » RUE DU BON PASTEUR 55-57 A 1140 BRUXELLES, TENUE LE
02 DECEMBRE 2015 À 18H30 À LA TAVERNE « JAMES ».**

La séance est ouverte à 18h30

Sont présents : Madame Bianchini, Messieurs Rella, Kessels, Vassart et Verstappen et Vanbellingen.
Le Syndic, Dynamic Services est représenté par S. Zwijssen

DÉLIBÉRATIONS

1. Travaux d'isolation des tuyauteries chaudières.

Vu le planning hyper chargé de la société Isoltechnics, les travaux sont programmés pour le 15 décembre 2015.

2. Remplacement des pieds de colonnes.

Le plombier Cara Batiment procèdera au remplacement des vannes de pieds de colonnes le mardi 8 décembre 2015 entre 9h et 17h. Il n'y aura donc pas d'eau chaude ni d'eau froide. Un avis sera transmis.

3. Travaux Colruyt, modification facade (uniformité châssis) et autres.

Une réunion est programmée pour le vendredi 04 décembre 2015 à 9h00 avec le Project Manager M. Brichard pour répondre aux questions et faire un tour d'horizon.

4. Fuite répétitives colonne « X » solution.

Il y a eu un remplacement de la colonne entre le 11^{ème} et le 12^{ème} étage et le remboitement de cette colonne au 10^{ème} étage. Actuellement tout semble en ordre. Toutefois l'eau est descendue jusqu'au 1^{er} étage à cause des gaines technique et c'est répandu dans les murs dans l'appartement de Monsieur Gdalewitch X1. Un sinistre dégât des eaux a été déclaré.

5. Dégats des eaux appartement X1 Gdalewitch.

Voir ci-dessus. Le syndic a demandé devis à Vela Decor. La clé est chez la concierge.

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

6. Fuite cave 8 de M. Woiciuk app W5 + fuite garage 40 % Mme Poskin et garage 5 M. Bachmann

La fuite au niveau du garage de Mme Poskin provient de l'avaloir de l'esplanade. Il est demandé à Mr Debatty d'expliquer à la société Dialuc d'où provient l'origine et de protéger une vanne principale (pompiers) qui reçoit également un goutte à goutte. Concernant la fuite dans la cave 8, il semblerait que la fuite existe depuis longtemps et qu'elle provient d'un coude de descente d'eau au plafond de cette cave. Le plombier va aller voir. Il semblerait que ce sinistre était bien connu de l'ancien président.

Dans le garage de Monsieur Bachmann, il s'agit du coude de fin de descente colonne X qui sera réparée.

7. Réparation avaloir de l'esplanade (fuite garage ...).

Voir ci-dessus.

8. Remplacement des grilles d'avaloir des égouts dans le garage souterrain (urgence).

Ce problème sera évalué lors de la réunion de vendredi matin.

9. Ascenseurs portes accordéons défectueuses.

SD Lift a pu déterminer qu'il s'agissait de la carte commandant la porte accordéon qui était défectueuse. Cette carte électronique a été commandée et sera placée dès réception.

Il est à noter qu'il y a des bruits anormaux au n°57 en passant entre le 0 et le -1 et entre le 12ème et le 13ème étage.

10. Situation des arriérés de charges en général + cas spéciaux Legrand et Cuvelier.

Monsieur Vanbellingen et le Syndic font état des différents problèmes de paiement. Il est décidé, pour tous les copropriétaires qui ne paient pas ou qui n'ont pas respectés le plan d'apurement, de leur faire un dernier rappel et s'il n'y a pas de réaction positive, le Conseil de copropriété demande unanimement le dépôt du dossier chez l'avocat.

Il est à noter que depuis le 1^{er} mai 2015 jusqu'au 30 novembre 2015, la copropriété a récupéré 15.000€. Toutefois il en reste encore 42.985€ à récupérer au total.

11. Affaire Bachmann : badges d'ouverture des portes – (base des données).

Le Conseil de copropriété réfléchi a une procédure pour remplacer tous les badges actuels.

12. Devis éventuels pour asphaltage esplanade.

La société Asphalis a remis une offre de prix très détaillée mais dont le montant pour la réfection totale de l'esplanade en allant jusqu'au mur de façade de l'immeuble après démontage des terrasses ect est de 191.551,84€ + TVA, à cela il faut encore rajouter la location d'un local chantier ainsi qu'un

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

coordinateur de chantier. Le Conseil de Copropriété demande au Syndic d'étudier la possibilité de faire un emprunt mais également de demander des devis à d'autres sociétés en utilisant le cahier des charges d'Asphalis.

13. Achat des poubelles supplémentaires (rapport Mme Bianchini) suite.

Malgré les écrits et appels téléphoniques du Syndic, il n'y a toujours pas de résultat à ce jour. Le Syndic rappellera une fois de plus.

14. Problème eau chaude colonne R et O côté 55.

Plus personne ne se plaint. Dès lors le problème est résolu.

15. Propreté des terrasses.

Au niveau de la terrasse de Madame Cuvelier, il y a des nids de pigeons. Il faut absolument contacter l'Administrateur de biens pour qu'il intervienne mais malheureusement celui-ci ne répond jamais. Après une ultime tentative de réponse, il est demandé de déposer le dossier chez l'avocat de la copropriété tant pour le respect du règlement d'ordre intérieur que pour la récupération des charges. Il faudra également prévenir l'avocat de Madame Cuvelier (V3) que la société Ista doit repasser chez elle mais également au T3 (Avocat Reynders).

16. Remplacement des vitres séparation de terrasses au 12^{ème} étage.

Les deux vitres au niveau de l'appartement Kazadi ont été remplacées.

17. Remplacement de 3 vitres terrasses app. W10 de Mme Duwe.

A faire.

18. Echange de local d'ordures et local de produits pour la concierge.

Le Conseil de copropriété ne voit pas d'obstacle à cet échange. Ce local permettra de mettre toutes les affaires de la concierge et il sera fermé à clé. L'ancien local à carton sera utilisé comme local poubelles. Il est demandé que toutes les portes rouges s'ouvrent et se ferment facilement.

19. Elagage des cimes des peupliers.

Le Syndic demandera devis pour l'élagage des 3 peupliers ainsi que des branches basses du sapin devant le Colruyt. L'élagage des arbustes sur les pignons ainsi que la pose d'une clôture rigide au-dessus de la porte d'accès à l'esplanade seront fait prochainement.

20. Alimentation du fonds de réserve.

En fonction des travaux décidés, il y aura lieu d'augmenter le fonds de réserve ne fusse que pour pouvoir faire face à un gros problème éventuel (chaudière...)

21. Achat d'une distributrice de sel neige pour la conciergerie.

Monsieur Verstappen se chargera de l'achat d'un épandeur de sel de bonne qualité.

22. Sonnette porte concierge.

Le Conseil de copropriété demande que ce travail soit fait d'office avec fixation de l'interrupteur dans le mur. Ceci au frais de la copropriété.

23. Divers

- Concierge
La concierge n'a pas fait les halls d'entrée pendant une journée où elle devait les faire. Cela a été signalé par plusieurs occupants. Il est demandé de lui inscrire un planning complet, de lui demander de répondre sur son gsm, d'inscrire dans un carnet ce qui ne va pas pour ne pas l'oublier. De plus en plus de personnes laissent des repères pour voir si le nettoyage est fait régulièrement. Il faut également remplacer les lampes qui clignotent. Le syndic enverra un courrier à ce sujet.
- Il est rappelé qu'il faut mettre un grillage autour des colonnes technique en toiture pour éviter la présence des pigeons.
- Ne pas oublier de remettre en état la porte coupe-feu au N°55 à hauteur du 11^{ème} étage.
- Monsieur Vanbellinghen demande le code d'accès pour pouvoir aller consulter les comptes dans leur entièreté.
- Le Syndic se rendra avec Monsieur Kessels chez Madame Kempeneers pour constat d'une fuite.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h25.

ACP
ST-VINCENT II
Rue du Bon Pasteur, 55-57
1140 BRUXELLES
BCE : 0850186984
Banque : BE38 7310 2567 5972

Dynamic
Services
www.dynamicservices.be

C/O DYNAMIC SERVICES
AVENUE ALBERT 1er, 28
B-1342 LIMELETTE
Téléphone : 010/41.09.32
Fax : 010/43.96.66
Mail : dynamicservices@skynet.be
BCE 416.142.668

ACP ST-VINCENT II	
Lot	0 0107 U06
Document N°	1474
Date document	31/12/2015
Date d'échéance	31/01/2016

MME

RICHE LUCIENNE c/o COLPAERT
LENNIKSESTEENWEG, 353

1500 HALLE

N° TVA : BE

Oproep - Provisions 1T2016

Objet	Total A répartir	Quotités Ind. Tot.	Total Réparti
0107 FDRO	90000.00	2700 / 390000	623.08

Total de la facture : 623.08 €

Veillez régler le montant total de 623.08 EUR avant le 31/01/2016.

Gelieve het totaal bedrag van 623.08 EUR te regelen voor 31/01/2016.

- Sur le n° de compte bancaire BE38 7310 2567 5972 KRED BE BB de l'association des copropriétaires.
- Op de bankrekening BE38 7310 2567 5972 KRED BE BB van de vereniging van de mede-eigenaars.
- Avec mention du numéro +++000/0001/36911+++
- Met vermelding van +++000/0001/36911+++

ACP
ST-VINCENT II
Rue du Bon Pasteur, 55-57
1140 BRUXELLES
BCE : 0850186984
Banque : BE88 7450 5100 9541

Dynamic
Services
www.dynamicservices.be

C/O DYNAMIC SERVICES
AVENUE ALBERT 1er, 28
B-1342 LIMELETTE
Téléphone : 010/41.09.32
Fax : 010/43.96.66
Mail : dynamicservices@skynet.be
BCE 416.142.668

ACP ST-VINCENT II	
Lot	0 0107 U06
Document N°	1015
Date document	31/12/2015
Date d'échéance	31/01/2016

MME

RICHE LUCIENNE c/o COLPAERT
LENNIKSESTEENWEG, 353

1500 HALLE

N° TVA : BE

Oproep - Réserve 1T2016

Objet	Total	Quotités		Total
	A répartir	Ind.	Tot.	Réparti
0107 ACOMPTES FONDS DE RESERVE	5000.00	2700	390000	34.62

Total de la facture : 34.62 €

Veuillez régler le montant total de 34.62 EUR avant le 31/01/2016.

Gelieve het totaal bedrag van 34.62 EUR te regelen voor 31/01/2016.

- Sur le n° de compte bancaire BE88 7450 5100 9541 KRED BE BB de l'association des copropriétaires.
- Op de bankrekening BE88 7450 5100 9541 KRED BE BB van de vereniging van de mede-eigenaars.
- Avec mention du numéro +++000/0001/36911+++
- Met vermelding van +++000/0001/36911+++