



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 21 mars 2017

**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 17 MARS 2017.**

Le vendredi 17 mars 2017 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 15 février 2017.

La séance est ouverte à 19h20.

Le Syndic Dynamic Services est représenté par Monsieur S. Zwijsen accompagné par Mme M. Balon, Monsieur F. Hennes, et Mr B. Zwijsen.

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 65 Copropriétaires sur 137, soit 199.182 quotités sur les 390.000 quotités sont présents ou représentés. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

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

L'Assemblée élit unanimement Monsieur Kessels à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion. Les deux Scrutateurs seront Messieurs Verstappen et Perez.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 02/05/2016 :

Le Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 02/05/2016 est unanimement approuvé.

4. Rapport du Conseil de Copropriété :

Différents dossiers ont été traités pendant cet exercice. La ferronnerie des terrasses, le dossier esplanade, remplacement des portes d'entrée, isolation des tuyauteries en cave, placement de puisards, etc. Les rapports ont été transmis à l'ensemble des Copropriétaires.

5. Comptes :

5.1 Rapport du Commissaire aux comptes :

Monsieur Vanbellingen fait rapport à l'Assemblée Générale et déclare que les comptes au 31/12/2016 sont conformes aux dispositions légales et sont corrects.

5.2 État des procédures en cours :

En entrée de séance, la liste des retardataires de paiement est remise. Cette liste comprend le premier rappel de charge 2017. Le comptable, Mr Hennes donne les différentes explications. Il serait bon de vérifier les clefs de répartitions pour les garages souterrains et aériens.

5.3 Approbation des comptes clôturés au 31/12/2016 :

L'Assemblée approuve unanimement les comptes clôturés au 31/12/2016

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 Renouvellement du revêtement de l'esplanade – Communication.

Le coût pour le renouvellement de l'esplanade est de 139.346 € + TVA 6%. Des suppléments ont été demandés pour le bas de la pente ainsi que le retour vers les garages arrière jusqu'à l'avaloir pour un montant de 11.782 € + TVA. La date de début des travaux devrait être fin avril, et ces travaux devront se terminer avant les congés du bâtiment. Il est évident que pendant les travaux, il y aura quelques problèmes d'accessibilité par les entrées et donc l'accès via l'arrière du bâtiment devra être utilisé.

6.2 Placement de répartiteurs de chaleur et de compteurs d'eau radiofréquences (vote).

Les répartiteurs de chaleur actuels ne sont plus fabriqués. Dès lors, en cas de problème, il faut faire des comptes d'apothicaires qui ne reflètent absolument pas la réalité. Ista propose le placement de répartiteurs de chaleur radiofréquences, ainsi que le placement de compteurs d'eau chaude et d'eau froide radiofréquence. Le surcoût suite à cette transformation est de l'ordre de 1.300 €. L'Assemblée donne son accord sur cette procédure, mais demande qu'avant travaux, un engagement écrit soit pris par Ista précisant que les équipes qui seront envoyées seront de qualité. Les Copropriétaires souhaitent être informés longtemps à l'avance. Des avis seront placés dans l'immeuble, et les propriétaires extérieurs seront prévenus soit par e-mail, soit par courrier.

6.3 Rénovation des marbres des entrées après les travaux esplanade (vote).

D'après des spécialistes, les marbres des entrées peuvent encore être réparés, mais il ne faut plus trop attendre parce qu'après ce sera le remplacement qui sera obligatoire.

Pour les deux halls d'entrée, réparation et polissage des marbres représentent un budget de maximum 7.000 €. L'Assemblée procède au vote (voir annexe). Cette proposition est acceptée.

6.4 Placement de caméras supplémentaires (vote).

Des Copropriétaires souhaitent le placement de 3 caméras supplémentaires, 2 dans le garage souterrain et une sur l'esplanade et ce pour un montant de 3.950 € + TVA. L'Assemblée procède au vote (voir point 6.4 de l'annexe). Cette proposition est refusée.

6.5 Placement d'une barrière à l'entrée de l'immeuble (vote).

Différents devis ont été obtenus pour le placement d'une barrière unique fermant l'accès vers l'esplanade, mais également vers les parkings arrières. Le montant est de 6.141,98 € + TVA, hors matériel privatif comme la télécommande à distance, etc. Des Copropriétaires précisent que les voitures stationnant contre l'immeuble appartiennent à des occupants de la Copropriété et donc il s'agit simplement d'un manque de civisme. Le Syndic demandera à la maison de repos que leurs employés ne viennent plus stationner devant l'immeuble. Il sera vérifié si les boudins en béton n'avaient pas été votés. L'Assemblée procède au vote (voir point 6.5 de l'annexe). Cette proposition est refusée.

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

Mr Vanbellingen propose de poursuivre les appels de fonds courant pour 90.000 € par trimestre et de diminuer le fonds de réserve à 20.000 € par trimestre à partir du 3^{ème} trimestre 2017, jusqu'au 2^{ème} trimestre 2018. L'Assemblée vote sur ce point qui est accepté (voir annexe point 7).

8. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :

- Changement de chauffagiste :

La chauffagiste GMTF manque cruellement de personnel et dès lors ne peut répondre de manière satisfaisante aux exigences de l'entretien normal de la chaufferie. Le Syndic a procédé à des appels d'offres et le chauffage Legrand semble donner toutes les garanties d'un travail correct, et ce pour un prix plus intéressant. Dès lors, l'Assemblée accepte unanimement le changement de chauffagiste pour le « Chauffage Legrand ».

- Changement de courtier en assurance :

Le Syndic fait état de problèmes rencontrés avec le courtier qui n'est pas des plus efficace. Dans le cadre d'un contrat d'ensemble, le Syndic a obtenu de superbes conditions auprès du courtier Concordia, où la prime de l'immeuble passerait de 21.341,01 € à 15.988,8 € Hors taxes. De plus, la couverture est élargie avec notamment prise en charge des dégâts dus aux infiltrations par façade... Le Syndic donne plusieurs exemples en séance et l'Assemblée décide unanimement de suivre cette proposition.

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

Les Copropriétaires ont pu prendre connaissance des ajouts au Règlement d'Ordre intérieur. Ils procèdent au vote qui se solde par un accord.

10. Information concernant la Concierge. Souhait de la Copropriété :

Mr Hennes explique les différentes facettes du problème et la Copropriété déplore la situation puisqu'elle entraîne divers problèmes notamment de surcoût. L'Assemblée attend avec impatience la reprise de travail de la concierge.

11. Points demandés par des Copropriétaires :

- Le Syndic ira voir ce qu'il se passe sur la terrasse U11.
- Il faut appliquer le ROI concernant l'engorgement du local à vélo.
- Il sera demandé au service d'entretien de nettoyer les containers.

12. Nominations statutaires :

L'Assemblée élit son Commissaire aux comptes qui reste Mr Vanbellinghen, son Conseil de Copropriété qui sera composé de Mme Bianchini, Mr Kessels, Mr Verstappen et Mr Vassart. Tous 4 ayant atteint les 51% des voix. Mr Bachmann n'a quant à lui obtenu que 16,65% et donc ne fera pas partie du Conseil de Copropriété. L'Assemblée vote également pour la reconduction du mandat du Syndic.

13. Lecture du PV, des décisions et signatures de ce PV :

Fait en fin de réunion.

Les Scrutateurs procèdent au dépouillement des votes pendant que les Copropriétaires partent. Seul le Conseil de Copropriété est encore présent (voir annexe).

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

PS : Le chauffage sera coupé du 15/06 au 15/09 afin de permettre les travaux privatifs éventuels. Les demandes doivent parvenir au Conseil de Copropriété ou au Syndic avant le 31/05/2017. Les informations suivront.



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 21 mars 2017

**NOTULEN VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE « SINT
VINCENTIUS II « GOEDE HERDERSTRAAT 55-57 TE 1140 EVERE,
GEHOUDEN OP 17 MAART 2017.**

Op vrijdag 17 maart 2017 te 19:00 uur, vergaderde de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie « SINT VINCENTIUS II » in Algemene Statutaire Vergadering in de zaal van het gemeenschapscentrum «Everna» Sint Vincentiusstraat 30 te 1140 Evere, gevolg gevende aan de oproep van de bvba Dynamic Services, syndicus, gedaan per post op 15 februari 2017.

De zitting wordt geopend om 19:20 uur.

De syndicus Dynamic Services is vertegenwoordigd door mijnheer S. Zwijsen vergezeld door mevr. M. Balon en de heren. F. Hennes en B. Swijsen.

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 65 mede-eigenaars op 137, zijnde 199.182 kwotiteiten op 390.000 kwotiteiten aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De Algemene Statutaire vergadering is in aantal om geldig te beraadslagen op de dagorde.

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

De Vergadering verkiest unaniem de mijnheer Kessels als voorzitter en de Syndicus als Secretaris van de vergadering. De heren Verstappen en Perez worden benoemd tot stemopnemers.

3. Vaststelling van de goedkeuring van de notulen van de Algemene Vergadering van 05/05/2016:

De notulen van de Algemene Vergadering van 02/05/2016 worden unaniem goedgekeurd.

4. Verslag van de Comité van Mede-eigendom:

Verschillende dossiers werden tijdens dit werkjaar behandeld. Het ijzerwerk van de terrassen , het dossier van het voorplein, vervanging van de ingangsdeuren, isolatie van de leidingen in de kelder, plaatsing van zinkputten, enz. De verslagen werden bezorgd aan al de eigenaars

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

5. Rekeningen:

5.1 Verslag van de Commissaris aan de rekeningen:

Mijnheer Vanbellingen brengt verslag uit aan de Algemene Statutaire Vergadering, hij certificeert dat de rekeningen op 31/12/2016 conform zijn aan de wettelijke bepalingen en correct zijn.

5.2 Staat van de, aan de gang zijnde, gerechtelijke procedure:

Bij de aankomst werd de lijst met de achterstallige betalingen overhandigd. Deze lijst bevat de eerste herinnering van de lasten 2017. De boekhouder mr. Hennes geeft de verschillende uitleg. Het zou nuttig zijn de verdeelsleutel voor de ondergrondse en bovengrondse garages na te kijken.

5.3 Goedkeuring van de rekeningen afgesloten op 31/12/2016

De vergadering keurt unaniem, de rekeningen afgesloten op 31/12/2016, goed.

5.4 Ontlasting van 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.

6. Uit te voeren werken:

6.1 Vernieuwen van deklaag van het voorplein – mededeling.

De kostprijs voor de vernieuwing van de deklaag van het voorplein is 139.346€ + 6% BTW; Er werden extra 's gevraagd voor de uitbreiding voor naar het einde van de helling evenals de terugkeer naar de garages aan de achterzijde tot aan de afvoerkolk voor een bedrag van 11.782€ + BTW. De begindatum van de werken zou eind april zijn en deze werken moeten beëdigd zijn voor het bouwverlof. Het is evident dat er, gedurende de werken, er enkele problemen van toegankelijkheid zullen zijn via de ingangen en dus zal de ingang via de achterzijde moeten gebruikt worden.

6.2 Plaatsen van radiofrequentie gestuurde warmtekostenverdelers en water tellers (stemming).

De huidige warmtekostenverdelers worden niet meer gemaakt. Daardoor moeten bij problemen ingewikkelde berekeningen gemaakt worden die absoluut de werkelijkheid niet weergeven. Ista stelt de plaatsing voor van warmtekostenverdelers met radiofrequentie,. Eveneens stellen zij voor met radiofrequentie uitgeruste tellers voor koud en warm water te plaatsen. De impact van meerkost van de wijziging kan geschat worden op 1.300€. De Vergadering stemt in met deze werkwijze, maar vraagt dat voor de werken, een schriftelijke verbintenis van Ista dat de ploegen die zij zenden om de werken uit te voeren over de nodige kwalificatie beschikken en de nodige kwaliteit zullen afleveren. De mede-eigenaars wensen voldoende lang op voorhand verwittigd te zijn. Berichten zullen opgehangen worden in het gebouw en de eigenaars die niet in het gebouw wonen zullen per mail of per brief verwittigd worden.

6.3 Het marmer in de ingangen renoveren, na de werken aan het voorplein

6.4 . (stemming)

Volgens specialisten kan het marmer van de ingangen nog hersteld worden, maar er kan niet te lange meer gewacht worden want hierna zal er nog alleen vervanging mogelijk zijn.

Voor de ingangen is een maximaal budget van 7.000€ nodig voor de herstelling en het polieren. De vergadering gaat over tot stemming (zie bijlage) Dit voorstel wordt aangenomen.

6.5 Plaatsing bijkomende camera's (stemming).

Er zijn mede-eigenaars die de plaatsing wensen van 3 bijkomende camera's, waarvan 2 in ondergrondse garage en 1 op het voorplein. Het bedrag hiervoor bedraagt 3.950€ +BTW. De vergadering gaat over tot stemming (zie punt 6.4 van de bijlage). Dit voorstel is verworpen.

6.6 Plaatsing van een slagboom aan de ingang van het gebouw (stemming).

Verschillende prijsoffertes werden ontvangen voor de plaatsing één slagboom die zowel de toegang tot het voorplein als naar de parkings achteraan zou afsluiten. De kost bedraagt 6.141,98€ +BTW buiten de privatieve kosten zoals de afstandsbediening, enz...Mede-eigenaars vermelden dat de auto's die voor het gebouw gestationeerd staan toebehoren aan bewoners van de mede-eigendom et dat het dus enkel gaat over een gebrek aan burgerzin. De syndicus zal aan het rusthuis vragen dat hun personeel niet langer zou stationeren voor het gebouw. Er zal nagekeken worden of er vroeger nog niet gestemd is over de betonnen worsten. De vergadering gaat over tot stemming (zie punt 6.5 van de bijlage). Dit voorstel is verworpen.

7. Financieringswijze van de werken en vaststelling van de aanvragen voor de courante kosten en het reservefonds – Begroting:

Mr. Vanbellingen stelt voor de oproepen voor de functioneringskosten te behouden op 90.000€ per trimester en het reservefonds te verminderen tot 20.000€ per trimester. En dit vanaf het 3^{de} 2017 tot de 2^{de} trimester 2018 inbegrepen. De vergadering stemt over dit punt die aangenomen wordt (zie bijlage punt 7).

8. Evaluatieverslag van de leverancierscontracten:

- Vervangen van verwarmingstechnicus:

Bij de verwarmingstechnicus GMTF is er een pijnlijk gebrek aan personeel en kunnen zij dus niet langer beantwoorden aan de vereiste van normaal onderhoud van de verwarmingsinstallatie. De syndicus heeft offertes aangevraagd aan de verwarming Legrand blijkt alle waarborgen te bieden voor een correct werk en dit voor een interessantere prijs. Daarom beslist de vergadering unaniem tot de vervanging van de verwarmingstechnicus naar Legrand.

- Vervangen van verzekeringsmakelaar :

De maakt melding van de problemen ondervonden met de makelaar. In het kader van een globale polis heeft de syndicus uitstekende voorwaarde bekomen bij de makelaar Concordia, waar de premie voor het van 21.341,01€ zou herleid worden naar 15.988,80€ buiten taksen. Daarenboven wordt de

dekking uitgebreid met onder ander de ten laste name van de schade veroorzaakt door infiltratie via de gevel.....

De syndicus geeft, in de vergadering, verschillende voorbeelden en de vergadering beslist unaniem dit voorstel te volgen.

9. Reglement van inwendige orde: wijzigingen en bijvoegingen (bijlage)

De mede-eigenaars hebben kennis kunnen nemen van de bijvoegingen aan het Reglement van Inwendige Orde.

Er word overgegaan tot de stemming et resultaat in een accoord.

10. Inlichting betreffende de huisbewaarster. Wensen van de mede-eigendom.:

Mr Hennes legt de verschillende aspecten uit van de verschillende problemen en de mede-eigendom betreurt deze situatie daar zij verschillende problemen veroorzaakt met onder andere een meerkost. De vergadering wacht met ongeduld de herneming van het werk door de huisbewaarster.

11. Punten gevraagd door de mede-eigenaars:

- De syndicus zal gaan kijken wat er gebeurd op de terras U11
- Het RIO dient toegepast op de onoverzichtelijke situatie in het lokaal voor fietsen.
- Er zal aan de dienst belast met het onderhoud gevraagd worden de huisvuilcontainers te kuizen
-

12. Statutaire benoemingen:

De vergadering verkiest zijn commissaris aan de rekeningen die mr. Vanbellingen blijft, zijn raad van mede-eigendom die zal bestaan uit mevr. Bianchini; mr. Kessels, mr. Verstappen en mr. Vassart. Alle 4 hebben meer dan 51% van de stemmen bekomen. Mr. Bachmann heeft slechts 16,65% behaald en zal dus geen deel uitmaken van de raad van mede-eigendom. De vergadering stemt eveneens voor de verlenging van het mandaat van de syndicus.

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

Gedaan op het einde van de vergadering.

De stemopnemers gaan over tot tellen van de stemmen. Gedurende deze operatie verlaten de mede-eigenaars de zaal. Enkel de raad van mede-eigendom is nog aanwezig (zie bijlage).

Daar de dagorde uitgeput is word de vergadering beëindigd om 22:00 uur.

PS : De verwarming zal uitgeschakeld zijn van 15/06 tot 15/09 om toe te laten de eventuele privatieve werken uit te voeren. De aanvragen moeten bij de raad van mede-eigendom of bij de syndicus toekomen voor 31/05/2017.

Verdere informaties zullen volgen.

Evere le 17 mars 2017

Mesdames, Messieurs

Le soussigné Vanbellingen François , nommés à la fonction de commissaires au comptes, en application des dispositions légales, par l' assemblée général du 05 mai 2016, ayant dispose de suffisamment de temps déclare que les comptes et le bilan, vous soumis pour approbation correspondent à la situation réelle au 31/12/2016.

Evere 17 maart 2017

Dames en Heren

Ondergetekende Vanbellingen François, benoemd tot de functie van commissaris van de rekeningen, in toepassing van de wettelijke bepalingen, door de algemene vergadering van 05 mei 2017, over de nodige tijd te hebben beschikt verklaard dat de rekeningen en de balans aan uw goedkeuring voorgelegd overeenkomen met de werkelijke situatie op 31/12/2017

Immeuble : ST-VINCENT II**Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 17/03/2017**

	Question	%	Oui	Non	Absent.		Vote
5.3	COMPTE - REKENINGEN / 31/12/2016	50%	184 900	0	20 600	100,00%	accepté
6.3	MARBRE ENTREES - MARMER INGANG	75%	162 200	19 825	23 475	89,11%	accepté
6.4	CAMERA SUPP. - BIJKOMMENDE CAMERA	75%	108 050	72 525	24 925	59,84%	refusé
6.5	BARRIERE ENTREE - AFSLUITING INGANG	75%	94 275	82 275	28 950	53,40%	refusé
7	BUDGET - BEGROTING	50%	172 700	6 225	26 575	96,52%	accepté
9	R.O.I. ajout - R.I.O. wijziging	50%	180 025	0	25 475	100,00%	accepté
12	BIANCHINI CdC - R. van de M-E	50%	187 650	0	17 850	100,00%	accepté
12	KESSEL CdC - R. van de M-E	50%	184 150	0	21 350	100,00%	accepté
12	VASSART CdC - R. van de M-E	50%	161 000	5 850	38 650	96,49%	accepté
12	VERSTAPPEN CdC - R. van de M-E	50%	170 500	2 625	32 375	98,48%	accepté
12	BACHMANN CdC - R. van de M-E	50%	29 400	147 125	28 975	16,65%	refusé
12	VANBELLINGEN COMPTE - TELLEN	50%	175 600	8 550	21 350	95,36%	accepté
12	SYNDIC - SYNDICUS	50%	169 300	8 550	27 650	95,19%	accepté