



Agence Immobilière – Consultante Immobilière – Syndic de Copropriétés

Limelette, le 20 mars 2015

**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 18 MARS 2015.**

Le mercredi 18 mars 2015 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 16 février 2015.

La séance est ouverte à 19h30.

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

Invité: Maitre Deruyver.

<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 73 Copropriétaires sur 137 sont présents ou représentés, soit 214.800 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 Vassart à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion. Les deux Scrutatrices désignées sont Madame Degroot et Madame Bianchini.

**3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 12/03/2014:**

Le Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 12 mars 2014 est unanimement approuvé.

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

Les rapports du Conseil de Copropriété, ainsi que des réunions du Conseil de Copropriété avec le Syndic ont été transmis à tous les Copropriétaires.

---

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](mailto:dynamicservices@skynet.be)

## **5. Comptes:**

### *5.2 Rapport du Commissaire aux comptes:*

Le Syndic donne lecture du rapport de Monsieur Vanbellinghen, Commissaire aux comptes.

### *5.3 État des procédures judiciaires en cours:*

Un document a été distribué en début de séance reprenant l'état des récupérations de finance auprès des propriétaires qui doivent de l'argent à la Copropriété. Le Syndic explique ce tableau qui annule le tableau précédent qui avait été demandé à propos des Copropriétaires devant plus de 1.000 € au 31/12/2014. Il ressort que le Syndic, depuis qu'il a pris ses fonctions, a récupéré 97.281,19 € auprès de Copropriétaires défaillant.

Il y a encore trois dossiers chez l'Avocat:

- dossier Jamart, le jugement est en attente,
- dossier Legrand, où une grosse partie de la créance a déjà été récupérée et le dossier se poursuit pour le solde.
- dossier Cangianti, qui vient de débiter.

Les explications sont données par Maître Deruyver.

Il y a plusieurs Copropriétaires qui ont demandé un plan d'apurement avec la Comptabilité de Dynamic Services. La Copropriété souhaiterait qu'un tableau reprenant ces créances soit daté afin qu'ils puissent savoir mensuellement le montant apuré, mais également l'échéance de l'apurement de la dette.

Madame Bianchini souhaite que la récupération des impayés se fasse de manière systématique avec des délais bien précis.

### *5.4 Approbation des comptes:*

L'Assemblée approuve unanimement les comptes sauf Monsieur Rolot qui s'abstient.

### *5.5 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. Nominations statutaires – Conseil de Copropriété – Commissaire aux comptes - Syndic:**

- Conseil de Copropriété:

Les candidatures reçues concernent Mr Bachmann, Mme Bianchini, Mr De Smedt, Mr Kessels, Mr Rella, Mr Rolot, Mme Siekierko, Mr Vassart, et Mr Verstappen.

Après un tour de salle il est décidé de voté et tous les Copropriétaires qui atteindraient la majorité simple seraient élu. Cette majorité est de 107.401 quotités.

Les résultats sont: Mr Bachmann → 54.525 quotités, Mme Bianchini → 107.475 quotités, Mr De Smedt → 49.600 quotités, Mr Kessels → 163.325 quotités, Mr Rella → 119.400 quotités, Mr Rolot → 131.350 quotités, Mme Siekierko → 46.425 quotités, Mr Vassart → 125.325 quotités, et Mr Verstappen → 158.350 quotités. Sont donc élus: Mme Bianchini, Mr Kessels, Mr Rella, Mr Rollot, Mr Vassart, et Mr Verstappen.

- Commissaire aux comptes:

La seule candidature reçue est celle de Mr Vanbellinghen.

Le résultat s'est soldé par: 106.625 quotités pour et 50.125 quotités contre, et 54.675 abstentions. Mr Vanbellinghen est donc réélu Commissaire aux comptes.

- Syndic:

Le vote se solde par: 133.275 quotités pour, 30.675 quotités contre, et 48.475 abstentions. Dès lors, le Syndic est reconduit dans ses fonctions.

## **7. Travaux à réaliser:**

### *7.1 Isolation des tuyauteries en chaufferie (IBGE):*

Trois devis sont donnés pour l'isolation des tuyauteries et des circulateurs en chaufferie uniquement. La société Lambda Insulation demande 4.950 € + TVA pour réaliser ce travail. Un contact sera pris avec l'IBGE pour savoir si le matériel et la manière dont ce travail sera réalisé satisfont aux normes de l'IBGE. Rapport sera fait au Conseil de Copropriété.

### *7.2 Remplacement des portes d'entrée avec ou sans fermeture de sécurité:*

Le Syndic fait état des devis obtenus pour le remplacement des portes à l'identique avec vitrage feuilleté ou idem avec un système de fermeture à ventouse sur horloge. Après un tour de table, il est décidé à l'unanimité de ne remplacer que la porte de l'entrée 55 qui pose beaucoup de problèmes, et ce par une porte à l'identique avec vitrage feuilleté. L'Assemblée donne son accord unanime à ce sujet.

### *7.3 Placement de la parlophonie à l'extérieur si les portes extérieures sont sécurisées:*

Étant donné que le poste porte extérieur sécurisé n'a pas été retenu par l'Assemblée, ce point n'a plus lieu d'être.

### *7.4 Remise en état des joints de l'asphalte de l'esplanade:*

Le Syndic expose les prix obtenus pour refaire les joints fissurés en haut de la pente garage le long de l'immeuble, ainsi que vers la sortie côté Stroobants. L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété de prendre la décision qui s'impose. En effet, un devis sera demandé pour connaître le prix pour la réfection totale de l'esplanade. Si la différence est très importante, les travaux de remise en état des joints de l'asphalte seront probablement réalisés par contre, si la différence est très petite, on préférera attendre la réfection totale.

### *7.5 Remplacement des vannes pieds de colonnes si nécessaire:*

En tout premier lieu, il y a lieu de faire un audit pour voir quelles sont les vannes qui sont étanches ou pas. Ce travail sera réalisé au prix de 350 € + TVA.

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

La provision pour les frais de fonctionnement restera de 90.000 € par trimestre, par contre, pour le fonds de réserve étant donné qu'il y a 58.299 € de disponible, l'Assemblée décide unanimement de diminuer les appels de fonds de réserve à 5.000 € par trimestre.

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

- Changement d'ascensoriste. Le Syndic fait état des différents problèmes rencontrés avec les ascenseurs. Avec l'accord du Conseil de Copropriété, un expert a été désigné (Mr Roelandt de la société Lift Expertise). Un état des lieux a été réalisé et tous les manquements d'Otis ont actuellement été solutionnés. Dès lors, il y a lieu de savoir si on continue avec Otis ou si on change au profit de la société Kone (7.123,20 €/ an pour les 4 ascenseurs) ou de la société SD Lift (5.427,2 €/ an pour les 4 ascenseurs). Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement de donner renon à Otis et de signer un contrat avec la société SD Lift pour un an. L'expert de Lift Expertise assurera également le suivi maintenance avec expertise des devis et deux visites de contrôle sur l'année à venir. Les émoluments de l'expert représenteront la différence entre le prix de SD Lift et le prix actuellement payé chez Otis ( $11.895,32 \text{ €} - 5.427,2 \text{ €} = 6.468,12 \text{ €} + \text{TVA}$ ).
- Date pour les travaux privatifs. Un avis sera envoyé aux Copropriétaires avec la date pour les travaux privatifs. On en profitera également pour faire un petit référendum sur le fonctionnement de la parlophonie.

## **10. Entérinement des statuts de l'immeuble coordonnés avec la Loi:**

Les Copropriétaires ont reçu les statuts de l'immeuble coordonné avec la Loi par le Bureau d' Ath. Il n'y a pas de remarque à formuler et dès lors, ces statuts sont entérinés. Les Statuts définitifs sont joints au présent PV.

## **11. Travaux à prévoir dans le futur:**

- Réfection de l'esplanade avant (dans quelques années). Des devis seront demandés.

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

- Vider les armoires techniques sur paliers.
- Respecter le tri des poubelles.
- Suppression du local encombrant. Après un tour de table, l'Assemblée décide unanimement la suppression du local encombrant.
- Pour l'Assemblée prochaine, il sera intéressant d'avoir un prix pour la réfection des terrasses.

- Il est demandé de placer des avis officiels du Syndic lors de tous travaux pour autant que celui-ci soit mis au courant.

### **13. 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 23h30.