



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 28 mai 2019

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE STATUTAIRE DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE  
« BE ONE ».**

L'an 2019, le 28 mai à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Be One » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire, dans la salle de réunion de la taverne « James » (au 1<sup>er</sup> étage) située Rue du Bon Pasteur 86 à 1140 Evere, suite à la convocation de la sprl Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 10 mai 2019.

La séance est ouverte à 18h30.

Le Syndic Dynamic Services est représenté par B. Zwijsen.

**DÉLIBÉRATIONS**

**1. Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée.**

Il est constaté que 9 Copropriétaires sur 14, totalisant 7195 quotités sur 10.000 quotités que compte l'immeuble sont présents ou représentés.

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 Mr Rorive à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

**3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 23 mai 2018.**

Le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 23 mai 2018 est unanimement approuvé.

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

Le rapport du Conseil de Copropriété se fait tout au long de l'Assemblée.

**5. Comptes :**

***5.1. Rapport du Commissaire aux Comptes.***

Mr Brouillard a effectué la vérification des comptes et il n'y a rien à signaler.

Il faudra envoyer le décompte définitif à Mme Lamouline, Mr Dabeux, Mr Caria, Mr Englebert, car il n'ont pas reçu les pièces jointes dans le mail du rectificatif.

## **5.2. État des procédures en cours.**

Il n'y a actuellement pas de procédure en cours.

## **5.3. Approbation des Comptes au 30/04/2019.**

Les Comptes au 30/04/2019 sont unanimement approuvés.

## **5.4. Décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes.**

La décharge est unanimement donnée au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes.

## **6. Travaux à réaliser.**

### **6.1. Réfection des terrasses et renforcement de la descente de garage (suite du dossier).**

Malgré ses belles promesses à de multiples reprises, la société Cedisa Construct n'est jamais venue faire les réparations promises.

Le Syndic a donc envoyé un mail à tous les occupants faisant état de la situation et signalant que le dossier serait déposé auprès d'un avocat pour faire avancer les choses.

L'avocat a entre-temps signalé qu'une mise en demeure serait envoyée pas seulement à la société Cédisa, mais également à la société AVJ Invest qui est l'auteur du devis.

Le Syndic attend les suites de ce dossier qui n'a strictement pas avancé depuis 2 ans.

La suite du dossier et les décisions concernant celui-ci seront ensuite prises par mail.

Il faudra obtenir des offres de prix pour la remise en état de toutes les terrasses.

Les Copropriétaires approuvent unanimement ce qui précède.

### **6.2. Toiture végétalisée.**

Le Syndic a interrogé la commune concernant la nécessité de placer ou non une toiture végétalisée et ceux-ci restent inflexibles.

Il faut impérativement placer une toiture végétalisée conformément aux plans puisque ceux-ci ont été délivrés sous ces conditions.

Isotoiture :	4.190,00 €HTVA
Delleuse sprl :	7.695,00 €HTVA
Dialuc Service :	5.650,00 €HTVA

Après un tour de table, les Copropriétaires demandent de se renseigner pour savoir s'il est vraiment nécessaire d'enlever toute la terrasse et voir pourquoi Toiture Delleuse a prévu cela dans son offre. Ce point est reporté à la prochaine AG sauf évènement exceptionnel.

### **6.3. Adoucisseur.**

Le Syndic a obtenu les offres suivantes pour le placement d'un adoucisseur :

T.T. EAU :	4.059,00 €HTVA
Watertech & Apré :	4.745,14 €HTVA

Il faudra demander une approximation du nombre de sac de sel nécessaire pour l'immeuble par an et ce point sera voté par mail.

#### **6.4. Placement de porte RF dans les sous-sols de l'immeuble.**

Le Syndic a transmis un mail aux Copropriétaires le 05-04-2019 concernant la conformité des sous-sols pour pouvoir effectuer la revente des emplacements de parkings.

En effet, suite au rendez-vous avec le service de pompier, il faut placer des portes RF 60 partout dans les sous-sols de l'immeuble.

Plusieurs devis ont été obtenus par le Syndic et les Copropriétaires dont :

MTS : 9.129,78 €HTVA  
Dialuc Service : 7.960,00 €HTVA  
HS Business : 6.287,17 €HTVA (devis obtenus par Me Jeegers)  
Cocoon by Devuyt : 6.525,00 €HTVA (devis obtenus par Mr Rorive)

Après un tour de table, les Copropriétaires donnent leur accord unanime sur le devis de la société Cocoon by Devuyt.

### **7. Points demandés par les Copropriétaires.**

**7.1. Fissure sur les terrasses :** Suite du dossier ?

**7.2. Demande de Mr Beaujean :** Mr Beaujean demande l'autorisation à la Copropriété pour modifier l'affectation du bureau en appartement. Les Copropriétaires ne s'opposent pas à cette demande, mais la décision finale reviendra à la commune.

7.3. Il faudra donner l'accord à Kone pour placer le boîtier rouge avec les clefs.

7.4. Il faudra envoyer un courrier à Mr Kumar pour que ses locataires ne laissent plus la porte d'entrée grande ouverte.

7.5. Il faudra envoyer le serrurier pour régler le système de fermeture de la porte, car elle ne se referme plus totalement.

7.6. Il faudra demander une offre pour le placement d'un système de fermeture automatique sur la porte de garage.

7.7. Il faudra obtenir une offre pour placer des racks muraux dans le local vélo.

7.8. Il faudra envoyer le rapport de l'ingénieur en stabilité à la société Cocoon by Devuyt pour qu'ils remettent une offre pour les réparations.

### **8. Évaluation des contrats de fournitures.**

Néant. Il ne faudra plus utiliser la société Grimonprez pour la porte de l'immeuble.

### **9. Mode de financement des travaux.**

Les Copropriétaires votent à l'unanimité pour la constitution d'un Fonds de Réserve de 10.000,00 €ans.

Il faudra envoyer à nouveau un courrier explicatif en ce sens avec les mensualités de chacun.

Les provisions restent inchangées.

### **10. Nomination du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Copropriété.**

Monsieur Brouillard est unanimement renommé Commissaire aux Comptes.

La personne de contact à l'immeuble reste Mme Debois.

Dynamic Services est unanimement reconduit dans ses fonctions de Syndic jusqu'à la prochaine AG

**11. Lecture du PV, des décisions et signature de ce PV.**

Fait en fin d'Assemblée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.