



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 6 aout 2020

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

L'an 2020, le 6 aout à 18h00, l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Be One » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire, dans la salle « cafétéria » du Centre Culturel « Everna » sis Rue Saint Vincent 30 à 1140 Evere, suite à la convocation de la sprl Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 19 juin 2020.

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 6.907 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 Durvaux à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

3. Constat d'approbation du PV de l'Assemblée Générale Statutaire du 28 mai 2019 :

Le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Statutaire du 28 mai 2019 est unanimement approuvé.

4. Rapport du Conseil de Copropriété :

Le rapport du Conseil de Copropriété se fait tout au long de la réunion.

5. Comptes :

5.1. *Rapport du Commissaire aux Comptes :*

Mr Brouillard a effectué la vérification des comptes et lit son rapport en séance.

Aucune anomalie n'a été détectée et les comptes peuvent être approuvés.

5.2. État des procédures en cours.

Il n'y a actuellement aucune procédure en cours.

5.3. Approbation des Comptes au 30/04/2020.

Les Comptes au 30/04/2020 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, la société Cedisa Construct n'est jamais venue faire les réparations promises.

L'avocat de la Copropriété a étudié le dossier et envoyé les mises en demeure, mais la firme Cedisa déclaré de faillite.

Il n'est donc plus possible de poursuivre cette société.

Les travaux devenant urgents, le Syndic présente en séance le devis de la firme City-Façade pour la réfection de tous les balcons de l'immeuble, ainsi que la cour intérieur.

Ce devis s'élève à 75.990,00€HTVA.

Le résumé de ce devis est présenté en séance et le détail sera envoyé par mail.

Il est demandé au Syndic d'obtenir des offres pour le renforcement de la descente de garage.

Les Copropriétaires vont se renseigner de leur côté pour obtenir des offres comparatives et le choix final se fera par mail au mois de novembre 2020.

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

La commune n'ayant pas relancé la Copropriété sur ce sujet et vu tous les points encore à résoudre à l'immeuble, les Copropriétaires décident unanimement de reporter ce point.

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

L'immeuble consommerait approximativement +/- 900 kg soit +/- 600,00 €TVAC/ans de sel.

Il faut également rajouter à cela le coût de l'entretien qui s'élève à 157,30 €TVAC/an.

Après un tour de table, les Copropriétaires votent unanimement le report de ces travaux une fois que l'ensemble des autres travaux urgents seront terminés.

6.4. Conformité des sous-sols :

Le Syndic avait consulté les pompiers de Bruxelles pour comprendre clairement ce qu'il fallait faire pour obtenir la conformité incendie des sous-sols parking.

Suite à cela les travaux nécessaires ont été réalisés (remplacement des portes coupe-feu, des chambranles et aide à la fermeture).

Une rencontre a ensuite eu lieu pour la réception incendie de l'immeuble.

Lors de cette visite, le représentant du service incendie a refusé de donner la réception car le resserrage des tuyaux (qui n'était pas indiqué dans le dernier rapport) n'était pas fait.

Le Syndic a donc fait le nécessaire en ce sens mais n'a pas pu faire réceptionner le sous-sol suite à la Crise Covid.

Lorsque le Syndic a voulu fixer un nouveau rendez-vous pour la réception, le responsable a signifié qu'il s'agissait de la dernière visite possible avant que la réception ne soit totalement refusée.

Afin d'éviter cela et d'être contraint à faire réceptionner l'ensemble de l'immeuble par le service pompier, le Syndic a demandé à une firme externe (Gold Fire) spécialisée dans ce type de dossier de venir à l'immeuble pour vérifier que tout soit en ordre et d'être également présent lors de la prochaine visite de réception.

Cette firme est actuellement en congé, mais dès son retour, le nécessaire sera fait en ce sens.

Les informations seront envoyées par mail aux Copropriétaires.

6.5. Rénovation des terrasses/balcons :

Détails voir point 6.1.

7. Points demandés par les Copropriétaires :

7.1. Mise en peinture des communs (Mme Verlaine) :

Ce point est unanimement reporté.

7.2. Encombrants dans les garages et locaux communs (Mme Verlaine) :

Il faudra que tous les encombrants soient évacués lors de la réception des garages par le service incendie.

Pour cela, les Copropriétaires devront planifier un jour durant lequel ils évacueront tous les encombrants sur la rue en ayant au préalable pris rendez-vous avec Bruxelles Propreté.

Le Syndic enverra un doodle en ce sens.

7.3. Kot à vélo : Il faudra commander un rack à vélo. Mr De Koninck s'occupera du placement de celui-ci avec l'aide de Mr Durvaux.

7.4. Modification du rez-commercial en logement : Les Copropriétaires donnent leur accord unanime pour ce point tant que tout est fait dans les règles de l'art et que le propriétaire supporte les frais éventuels de cette modification.

7.5. Extincteurs : Il faudra se renseigner sur la possibilité de l'achat d'extincteur et comparer cela avec la location actuelle.

8. Évaluation des contrats de fournitures :

8.1. Ascensoriste :

Actuellement, l'ascenseur de l'immeuble est entretenu par la firme Kone pour un montant annuel de 1.592,00 €TVAC.

De plus, le syndic présente un devis en attente pour le placement d'une cellule supplémentaire en cabine qui s'élève à 1.398,38 €HTVA.

Le Syndic a contacté l'un de ses ascensoristes de confiance (Lift-up) pour demander des offres comparatives.

Voici ce qu'il en ressort :

Contrat de maintenance : 1082,95 €TVAC

Travaux sur la cellule : 975,00 €HTVA

Le contrat Kone a malheureusement été signé pour une durée de 5 ans tacitement reconduit sur 5 ans le 16/12/2013.

Il faudra donc envoyer la résiliation 3 mois avant le 16/12/2023 et bien s'assurer qu'il s'agit de la date définitive auprès de Kone.

Une fois le contrat terminé, les Copropriétaires donnent leur accord unanime pour signer une nouvelle convention d'un an avec la firme Lift-up.

Concernant les travaux sur la cellule, il faudra demander à Kone de modifier l'offre pour le placement d'un rideau de photocellule et non le simple ajout d'une cellule de détection.

8.2. Nettoyage :

Mr Rorive ne désire plus s'occuper du nettoyage des communs. Après un tour de table, les Copropriétaires choisissent unanimement la firme Edan Clean pour l'entretien des communs à hauteur de 190,52 €HTVA/mois.

9. Mode de financement des travaux :

Pour les provisions du Fonds de Roulement, les Copropriétaires décident d'augmenter les mensualités à 95,00 €/mois pour tous les appartements excepté le rez commercial qui lui versera 55,00 €/mois.

Concernant les travaux, les Copropriétaires votent à l'unanimité le financement de ceux-ci via un prêt.

Le vote définitif de ce prêt sera effectué par mail et les Copropriétaires mandatent unanimement le Syndic pour la signature final de la convention de prêt et des conventions annexes tels que contrat d'assurance solde restant dû, etc.

Il est rappelé que chacun pourra choisir de faire partie ou non de ce prêt. Ceux qui ne désirent pas en faire partie devront verser leur quote part total avant le début des travaux.

Pour le Fond de Réserve, les Copropriétaires votent à l'unanimité de continuer l'alimentation du Fonds de Réserve à hauteurs de 850€/mois.

Cet appel sera interrompu une fois que le prêt entrera en vigueur.

Un tableau récapitulatif sera à nouveau joint au PV pour le versement des provisions.

10. Nomination du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Copropriété :

Monsieur Durvaux est unanimement nommé 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 20h44.

ACP BE ONE - PROVISIONS MENSUELLES POUR LE FONDS DE ROULEMENT ET FONDS RESERVE

TITRE	NOM	BIENS	GARAGES	VOTE	FONDS DE ROULEMENT	FOND DE RESERVE	REF STRUCTUREE
Mme & Mr	KUMAR NIRAJ	APPARTEMENT 01		762/10000	€ 95,00	€ 64,77	000/0004/03154
Mme	LAURENT	APPARTEMENT 02	G01	734/10000	€ 95,00	€ 62,39	000/0004/03659
Mme	DEBOIS JOSIANE	APPARTEMENT 03	G04	795/10000	€ 95,00	€ 67,58	000/0004/02649
Mme & Mr	BOULE - HSSAIN	APPARTEMENT 04	G08	845/10000	€ 95,00	€ 71,83	000/0004/02851
Mme & Mr	RORIVE - CAMBRE	APPARTEMENT 05		708/10000	€ 95,00	€ 60,18	000/0004/03457
Mme & Mr	HELBIG - MORNARD	APPARTEMENT 06		765/10000	€ 95,00	€ 65,03	000/0004/02952
Mme	LAMOULINE	APPARTEMENT 07	G03	885/10000	€ 95,00	€ 75,23	000/0004/03255
Mr	DURVAUX	APPARTEMENT 08		711/10000	€ 95,00	€ 60,44	000/0004/02750
Mme & Mr	SEGURA BARRIOS - VOS	APPARTEMENT 09	G07	805/10000	€ 95,00	€ 68,43	000/0004/03558
Mr	DABEUX	APPARTEMENT 10		855/10000	€ 95,00	€ 72,68	000/0004/02548
Mme & Mr	BROUILLARD - NEMRY	APPARTEMENT 11	G02	751/10000	€ 95,00	€ 63,84	000/0004/02447
Mme & Mr	LEYS - CARIA	APPARTEMENT 12		826/10000	€ 95,00	€ 70,21	000/0004/03356
SA	SECURE	BUREAU		313/10000	€ 55,00	€ 26,61	000/0004/02346
Maitre	JEEGERS	G05+G06+G08+G09+G10+G11+G12		245/10000	€ 95,00	€ 20,83	000/0004/03053
				10000/10000	€ 1.290,00	€ 850,00	