



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Limelette, le 30 mai 2017

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE STATUTAIRE DE  
L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE  
« BE ONE » TENUE LE 23 MAI 2017.**

L'an 2017, le 23 mai à 18h30, l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Be One » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire, dans l'appartement de Mr Beaujean au rez-de-chaussée, suite à la convocation de la sprl Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 05 mai 2017.

La séance est ouverte à 18h30.

Le Syndic Dynamic Services est représenté par B. Zwijssen.

**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 6609 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 procès-verbal de l'Assemblée du 25 avril 2016.**

Le Procès-Verbal de l'Assemblée du 25 avril 2016 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.**

Le Syndic ayant repris l'immeuble récemment, il n'y a pas encore eu de vérification des comptes.

Après un tour de table, les Copropriétaires nomment à l'unanimité Mr Brouillard en tant Commissaire aux comptes.

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

Il n'y a actuellement pas de procédure judiciaire, mais pour palier à toute éventualité, les copropriétaires votent à l'unanimité la clause suivante : « **Tout montant dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé au plus tard dans les 30 jours de l'appel de fonds, du décompte périodique ou de la facture, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du délai précité et au surplus, des intérêts de retard calculés au taux de 12% l'an.** »

## **5.3. Approbation des comptes.**

Les Comptes 2016-2017 sont unanimement approuvés.

## **5.4. Décharge au Syndic, au Conseil de copropriété et au Commissaire aux comptes.**

Néant.

## **6. Travaux à réaliser.**

### **6.1. Bardage de la façade.**

Le Syndic a obtenu plusieurs offres en ce sens :

SPRL Cara Batiment : 5865,00 € HTVA (latte PVC) 7096,65 € TVAC.

SPRL Toiture Davaux : 20.950,00 € HTVA (Ardoise)

SPRL Dialuc : 17.300,00 € HTVA (latte PVC)

Il faudrait également que la société qui sera choisie vérifie toutes les autres sources possibles pour le DDE chez Mr Brouillard (Vérification du solin en plomb, des tuiles autour des velux, du faîtage et des amorces, etc) et inclue dans son offre la réparation de la planche de rive de la petite plateforme à hauteur de la toiture.

La couleur du bardage devra être le plus proche possible du ton actuel de la façade.

### **6.2. Réfection des terrasses & renforcement de la descente de garage.**

Le Syndic a pris contact avec la société qui avait réalisé ces travaux afin de les faire intervenir en garantie.

Un rendez-vous a été fixé à l'immeuble afin de constater les diverses malfaçons et la société est prête à intervenir en garantie pour l'ensemble des travaux.

Une confirmation devrait être envoyée sous peu et la solidification de la descente de garage devrait débuter la semaine prochaine.

Si les promesses de cette société s'avèrent fausses et que les délais sont reportés sans cesse, les Copropriétaires mandatent unanimement le Syndic pour lancer une procédure judiciaire.

### ***6.3. Toiture végétalisée.***

Le Syndic a demandé des offres en ce sens, mais n'a pas encore eu de suite.

Une fois les différents devis réceptionnés, un mail sera envoyé aux Copropriétaires pour obtenir leur accord.

### ***6.4. Sécurisation de la porte d'entrée de l'immeuble***

Le Syndic a fait intervenir la société Grimonprez sur la porte d'entrée de l'immeuble, car celle-ci ne se fermait plus.

Une fois sur place, cette société a constaté que la porte n'était pas réparable suite au divers actes de vandalisme qu'elle avait subis (coup de pieds, forcer au pied de biche, etc).

Les Copropriétaires ont donc donné leur accord unanime par mail pour la sécurisation de la porte via un bandeau équipé de ventouse magnétique et un lecteur de badges (coût total des travaux : 2.404,08 €).

Le Syndic prendra contact avec la société Grimonprez pour venir faire les dernières finitions au niveau de la porte.

### ***6.5. Éclairage à l'entrée de l'immeuble***

Un devis a été obtenu de la société Dourte pour un montant de 479,00 € HTVA soit 579,59 € TVAC.

Ce devis comprend l'installation d'un nouvel éclairage à l'entrée de l'immeuble de type Forza L1200G ainsi que tout le câblage nécessaire jusqu'au tableau électrique.

Après un tour de table, les Copropriétaires donnent leur accord unanime sur cette offre.

### ***6.6. Expertise des conduits de cheminée.***

Le Syndic a demandé une offre au bureau Deplasse qui est spécialisé dans l'inspection des conduits de cheminées et le coût de leur expertise s'élève à 3100,00 € HTVA soit 3751,00 TVAC.

Les Copropriétaires donnent leur accord unanime pour que cette expertise soit réalisée.

## **7. Mise en conformité des parkings de l'immeuble.**

Le projet de mise en conformité des parkings est unanimement approuvé sous réserve que tous les frais découlant de cette modification soient supportés par la curatrice et non par la Copropriété (mise à jour de l'Acte de Base, mise en peinture des sols, éventuellement la mise aux normes incendie des garages, etc).

Concernant le montant de la vente de ces emplacements, le Syndic a rencontré la curatrice qui a signalé que la dette de Be Invest était loin d'être apurée et que par conséquent, cet argent irait aux créanciers de Be Invest.

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

8.1. Il faudrait demander des offres pour l'installation d'un adoucisseur d'eau.

8.2. Il faudra obtenir une offre de contrat d'entretien pour le système incendie.

8.3. Il faudra demander une offre à la firme Concordia pour reprendre la couverture assurance du bâtiment.

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

Il y a actuellement un Fonds de Roulement de 7.500,00 €.

Le Syndic distribue le budget en AG et les charges pour l'année 2017-2018 (hors travaux et autres frais extraordinaires) s'élèvent à 10.400,00 €.

Les provisions devront donc être appelée à hauteur de 1000,00 € / mois soit 85,00 € / mois / appartements & 45,00 € / mois / pour le rez-de-chaussée bureau.

Un document avec toutes les informations nécessaires pour les provisions sera envoyé aux Copropriétaires.

Les travaux s'élèvent à 11427,24 € TVAC

Le Fonds de Réserve sera appelé à hauteur de 11427,24 € TVAC et cet appel sera envoyé au mois de Juin.

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

Commissaire aux comptes : voir point 5.1

Les personnes de contact à l'immeuble seront Mme Debois, Mr Caria et Mr Taelemans.

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

Fait en fin d'assemblée.

L'ordre du jour étant épuisée, la séance est levée à 20h02.