



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Wavre, le 6 décembre 2023

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE
« CAMARGUE » (BCE : 0850.231.823)
RUE STROOBANTS 60 - 62 A 1140 EVERE.**

L'an 2023, le mercredi 6 décembre à 19h30, l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Camargue » s'est réunie en Assemblée Générale Extraordinaire dans la salle « EVERNA » niveau 0 situé rue Saint-Vincent, 30 à 1140 Evere, suite à la convocation de la Sprl Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 20 novembre 2023.

La séance est ouverte à 20h10.

La Sprl Dynamic Services, Syndic est représenté par Monsieur HENNES Fabrice.

DÉLIBÉRATIONS

Les résultats des votes sont repris en annexe au présent PV.

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

Il est constaté que 67 Copropriétaires sur 133 soit 5.757 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 de l'Assemblée, du Secrétaire et des Scrutateurs :

L'Assemblée élit Mr Boufler à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion. Les deux scrutateurs sont Mr et Md Romain - Cullus.

3. Constat d'approbation du PV de l'AGS du 30 mai 2023 :

L'Assemblée approuve unanimement le PV de l'AGS du 30 mai 2023.

4. Comptes :

4.1 Situation du Fonds de Réserve :

Le Fonds de Réserve s'élève à 414.024,01 € on y ajoute les appels de Fonds de Réserve de 2023 (12.500 € + 12.500 € + 12.500 € + 32.500 €) soit un Fonds de Réserve de 484.024,01 €.

Il faut retirer 152.450,89 € pour les travaux exécutés et ceux qui arrivent.

Montant du Fonds de Réserve à ce jour : 331.573,12 €.

484 024.01 €	SOLDE
- 19 080.00 €	Peinture cave - garage - façade
- 19 080.00 €	Peinture cave - garage - façade
- 19 940.72 €	Peinture cave - garage - façade
- 20 352.00 €	Carrelage puit de lumière
- 5 088.00 €	Carrelage puit de lumière
- 1 903.33 €	Eclairage
- 3 007.75 €	Conformité ascenseur
- 1 804.65 €	Conformité ascenseur
- 51 170.44 €	Peinture pallier
- 11 024.00 €	Habillage cabines ascenseurs
331 573.12 €	

5. Travaux à réaliser :

5.1 Travaux de rénovation des terrasses et des bandeaux :

Le Syndic explique en séance le dossier concernant les problèmes liés aux terrasses et aux bandeaux. Le Syndic a eu contact avec un ingénieur en stabilité mais également avec 2 architectes.

Les deux architectes tombent sur le même constat à savoir qu'il faut absolument refaire la totalité des terrasses et bandeaux de l'immeuble.

6. Mandats :

6.1 Mandat de l'architecte pour la mission et le cahier de charge :

Le Syndic présente les 2 offres reçues des architectes Bureau Medori et Janssens.

MEDORI :

Phase d'Etude (rénovation terrasses et bandeaux avant + arrière) : Honoraires forfaitaires : 6.000 € hors TVA, soit 7.260,00 € tvac.

Phase Réalisation, dans le cas d'une décision favorable de l'AG : Honoraires : 7% du coût des travaux votés en AG et réalisés, avec déduction de la phase Etude perçue comme acompte.

LAMBERT :

Phase d'Etude (rénovation terrasses et bandeaux avant + arrière) : Honoraires forfaitaires : 12.490,00 € hors TVA, soit 15.112,90 € tvac.

Phase Réalisation, dans le cas d'une décision favorable de l'AG : Honoraires forfaitaires: 37.500,00 € hors TVA, soit 45.375,00 € tvac.

Après le vote, il en résulte que la majorité (74,18% POUR) ont choisi la société MEDORI.

6.2 Mandat au Syndic pour la signature des documents.

L'Assemblée donne mandat au Syndic (78,32% POUR) pour les signatures concernant les documents du projet de rénovation des terrasses et bandeaux.

7. Mode de financement des travaux :

7.1 Emprunt auprès de la KBC (banque actuelle de la copropriété) :

Le Syndic informe les copropriétaires qu'il n'est pas obligatoire de faire partie de l'emprunt mais qu'il est fortement conseillé de le faire afin d'éviter les problèmes de non-paiements.

En annexe au présent PV se trouve le document complété de KBC concernant les clauses obligatoires de l'obtention de l'emprunt.

L'Assemblée donne mandat au Syndic (87,77 % POUR) , représenté par Monsieur Hennes Fabrice, pour la signature des documents d'emprunt.

La prime unique pour l'assurance-crédit, qui doit être payée d'avance, est de 1,25% à 2,75%, en fonction du risque et du comportement de paiement des copropriétaires. Ce pourcentage est appliqué au capital à rembourser + l'intérêt.

Les frais d'étude supplémentaires sont 6,56 EUR par copropriétaire participant au prêt (taxes de 9,25 % incluses).

L'Assemblée donne unanimement accord pour l'assurance sur l'emprunt.

Une réunion préparatoire avec le Conseil de Copropriété, l'architecte et le Syndic sera faite.

8. 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 21h20.



Agence Immobilière - Consultante Immobilière - Syndic de Copropriétés

Waver, 6 december 2023

**NOTULEN VAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE "CAMARGUE
"CAMARGUE" (BCE: 0850.231.823)
RUE STROOBANTS 60 - 62 A 1140 EVERE.**

In het jaar 2023, op woensdag 6 december om 19u30, is de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie "Camargue" bijeengekomen in een Buitengewone Algemene Vergadering in de zaal "EVERNA", niveau 0, gelegen te 30 rue Saint-Vincent, 1140 Evere, na oproeping door Sprl Dynamic Services, Syndicus, bij brief van 20 november 2023.

De vergadering wordt om 20.10 uur geopend.

Sprl Dynamic Services, Syndicus wordt vertegenwoordigd door de heer HENNES Fabrice.

BERAADSLAGINGEN

De uitslagen van de stemmingen zijn als bijlage bij deze notulen gevoegd.

1. Controle van aanwezigheid en volmachten, stemrecht en geldigheid van de Vergadering :

Er wordt vastgesteld dat 67 mede-eigenaars van de 133, hetzij 5.757 eenheden van de 10.000 eenheden van het gebouw, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De Vergadering is in voldoende aantal om geldig te beraadslagen over haar agenda.

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

De Vergadering kiest de heer Boufler als Voorzitter en de Syndicus als Secretaris van de Vergadering. De twee stemopnemers zijn de heer en mevrouw Romain-Cullus.

3. Goedkeuring van de notulen van de Algemene Vergadering van 30 mei 2023:

De Vergadering keurt met algemene stemmen de notulen van de AVA van 30 mei 2023 goed.

4. Rekeningen :

4.1 Situatie van het Reservefonds :

Het Reservefonds bedraagt €414.024,01, waarbij nog de oproepen van het Reservefonds voor 2023 moeten worden opgeteld (€12.500 + €12.500 + €12.500 + €32.500), wat een Reservefonds van €484.024,01 oplevert.

Er moet nog eens €152.450,89 worden afgetrokken voor reeds uitgevoerde en nog komende werkzaamheden.

Bedrag in het Reservefonds tot nu toe: 331 573,12 euro.

484 024.01 €	SALDO
- 19 080.00 €	Schilderen kelder - garage - gevel
- 19 080.00 €	Schilderen kelder - garage - gevel
- 19 940.72 €	Schilderen kelder - garage - gevel
- 20 352.00 €	Dakraam betegelen
- 5 088.00 €	Dakraam betegelen
- 1 903.33 €	Verlichting
- 3 007.75 €	Conformiteit liften
- 1 804.65 €	Conformiteit liften
- 51 170.44 €	Schilderwerk landing
- 11 024.00 €	Bekleding liftcabine
331 573.12 €	

5. Uit te voeren werkzaamheden :

5.1 Renovatie van terrassen en boeiboorden:

De syndicus legde de vergadering de problemen met de terrassen en de boeiboorden uit.
De Syndicus nam contact op met een stabiliteitsingenieur en met 2 architecten.

Beide architecten waren het erover eens dat alle terrassen en boeiboorden van het gebouw absoluut moesten worden vernieuwd.

6. Referentiekader :

6.1 Bestek voor de architect:

De Syndicus stelt de 2 offertes voor van de architectenbureaus Medori en Janssens.

MEDORI :

Studiefase (renovatie van terrassen en voor- en achtergevels): Vast ereloon: € 6.000 excl. btw, d.i. € 7.260,00 incl. btw.

Voltooiingsfase, in geval van een gunstige beslissing van de AVA: Honoraria: 7% van de kosten van de werkzaamheden die door de AVA zijn goedgekeurd en uitgevoerd, met aftrek van de als aanbesteding ontvangen studiefase.

LAMBERT :

Studiefase (renovatie van terrassen en voor- en achtergevels): Vast bedrag: € 12.490,00 excl. btw, d.w.z. € 15.112,90 incl. btw.

Voltooiingsfase, in geval van een positieve beslissing van de AVA: Vast bedrag: € 37.500,00 excl. btw, d.w.z. € 45.375,00 incl. btw.

Na de stemming koos de meerderheid (74,18% voor) voor MEDORI.

6.2 Mandaat aan de Syndicus om documenten te ondertekenen.

De vergadering mandateert de Syndicus (78,32% VOOR) om de documenten met betrekking tot het project voor de renovatie van de terrassen en de fascias te ondertekenen.

7. Wijze van financiering van de werkzaamheden :

7.1 Lening bij KBC (de huidige bank van het condominium):

Het Syndicaat informeert de mede-eigenaars dat het niet verplicht is om deel te nemen aan de lening, maar dat het sterk wordt aangeraden om dit wel te doen om problemen met wanbetaling te voorkomen.

Bij deze notulen is het ingevulde document van KBC gevoegd betreffende de verplichte clausules voor het verkrijgen van de lening.

De Vergadering mandateert het Syndicaat (87,77% FOR), vertegenwoordigd door de heer Hennes Fabrice, om de leningsdocumenten te ondertekenen.

De eenmalige premie voor de kredietverzekering, die vooraf moet worden betaald, bedraagt 1,25% tot 2,75%, afhankelijk van het risico en het betalingsgedrag van de mede-eigenaars. Dit percentage wordt toegepast op het terug te betalen kapitaal + rente.

De bijkomende studiekosten bedragen 6,56 euro per mede-eigenaar die deelneemt aan de lening (inclusief 9,25% belasting).

De Algemene Vergadering keurde de leningverzekering unaniem goed.

Er zal een voorbereidende vergadering worden gehouden met de Raad van Mede-eigendom, de architect en het Syndicaat.

8. Lezing van de notulen, beslissingen en handtekeningen:

Gedaan aan het einde van de vergadering.

Aangezien er geen verdere zaken zijn, wordt de vergadering om 21.20 uur geschorst.

Annexe 1

Clauses obligatoires à inclure dans le PV de l'AG de l'ACP

à inclure dans le procès-verbal de l'Assemblée générale.

L'Assemblée générale approuve avec

_____ voix pour, bon pour 10.000 quotités

_____ voix contre, bon pour 10.000 quotités

_____ abstentions, bon pour 10.000 quotités

la décision de contracter un crédit auprès de KBC Bank pour la réalisation des travaux décrits ci-dessous aux conditions suivantes.

1. Description et coût des travaux à financer

(Description sommaire des travaux et estimation des coûts)

Réfection complète des terrasses et bandeaux. Coût total des travaux +- 1.500.000 € TVAC

2. Modalités de financement des travaux

Souscription d'un crédit auprès de KBC Bank SA aux conditions suivantes, sous réserve d'acceptation et d'adaptation par KBC Bank SA comme indiqué dans la lettre d'offre.

- Montant maximal 1.500.000 euros
- Durée maximale: 10 ans (max. vingt ans)

L'octroi de ce crédit est subordonné à la souscription d'une assurance crédit pour ACP.

3. Mandat du syndic

Les copropriétaires chargent le syndic d'accomplir toutes les formalités nécessaires pour la demande de crédit auprès de KBC et l'assurance crédit auprès d'Atradius. Le syndic est autorisé à limiter le montant du crédit, en tenant compte du nombre de participants au crédit (minimum trois).

Les copropriétaires chargent le syndic de signer tous les documents, contrats, ordres de paiement, etc. relatifs au crédit et à l'assurance crédit demandés. Le syndic est autorisé à ouvrir et à gérer un Compte KBC pour ce crédit.

Les copropriétaires qui souhaitent participer au crédit ACP autorisent également le syndic à communiquer des informations sur leur identité et leur adresse, la répartition des quotités et l'historique des paiements à KBC Bank SA, qui est autorisée à partager ces informations avec le courtier en assurances ADD et l'assureur crédit.

4. Choix des copropriétaires

L'on considère que tous les copropriétaires participent à ce crédit ACP. Les copropriétaires qui ne souhaitent pas participer à ce

crédit doivent le faire savoir au syndic par mail ou au moyen du formulaire joint au présent rapport.

5. Compte KBC

La gestion du Crédit Rénovation KBC pour ACP se fera par l'intermédiaire d'un Compte

KBC. Compte déjà ouvert auprès de la KBC portant le n° BE85 7340 2076 7406

6. Mise à disposition des fonds

Les fonds seront uniquement mis à disposition sur présentation de factures. Celles-ci devront être signées par le syndic pour accord et versement. En même temps que la demande de versement des fonds sur le compte, la facture du/des contrac- tant(s) devra également être remise à KBC.

Le syndic informera par mail les deux copropriétaires suivants du paiement des factures:

Mr Vanhaelen

Mr Iva (Commissaire aux Comptes)

7. Les propriétaires indiqués ci-dessous peuvent être informés par la banque de tout défaut de remboursement du crédit.

Nom, prénom, n° GSM et adresse mail d'au moins deux copropriétaires:

Mr Vanhaelen
+32 498 23 38 50
cdlp1618@hotmail.com

Mr Iva (Commissaire aux Comptes)
+32 491 07 30 82
Jlirun97470@gmail.com

Immeuble : CAMARGUE - ST-VINCENT IV

Tableau récapitulatif des résultats des votes intervenus à l'assemblée générale du 06/12/2023

	Question	%	Oui	Non	Absent.		Vote
6.1.1	ARCHITECTE MEDORI	51%	4.137	1.440	180	74,18%	accepté
6.1.2	ARCHITECTE LAMBERT	51%	47	3.638	2.072	1,28%	refusé
6.2	MANDAT SYNDIC POUR DOCUMENTS	51%	4.368	1.209	180	78,32%	accepté
7.1	EMPRUNT KBC	51%	4.900	683	87	87,77%	accepté

Association des copropriétaires de la résidence CAMARGUE - ST-VINCENT IV - Assemblée générale du 06/12/2023

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)

Nom	6.1.1	6.1.2	6.2	7.1
ADEMAJ N. -ADEMAJ F.			C	
ADESIGBIN Bolade			C	
ALJURF - TAS			C	
AMADO DEL RIVERO FRANCISCO			C	
AMEELS Véronique - B09			A	
AMEELS Véronique - GB82			A	
ARRAS - HENDRICKX			C	
BEGHUIN J.L. - B11			A	
BEGHUIN J.L. - B12			A	
BERTHOLET - GB72			A	
BERTHOLET - GB73			A	
BERTHOLET - GB74			A	
BERTHOLET - GB81			A	
BOLLAERTS	C	C	C	
BORIAU J. - LAUBACH N.			A	
BOUFLER Alain			C	
Coenraets B. - Niedzwiedz K.			A	
CROHIN			C	
CROONEN			C	C
CULLUS - VANDEPONTSEELE			C	
DANNOY Harry			A	
DAVID-VO	C	C	C	C
DE LAET	C	C	C	
DECOCK - SIDON			C	
DEKOSTER Christiane			A	
DELEVAL			C	
GESTINSURE SPRL			A	
GIANNOPOULOS - HORLEBEIN			A	
HALIL			A	
HAVAUX			A	
HAZAR			A	
IVA - COLLET			A	
JENART	C			
KEMPEN			A	
LAHDO-LAHDO			C	

Nom	6.1.1	6.1.2	6.2	7.1
LAKE			A	
LEGAST Marianne			C	
LEROY FRANCE			A	
LONEUX Anne			C	
MEERT-FLORQUIN			A	
MELOUKI	C	C	C	C
MESRI-MAES	C	C	C	C
MEURANT Suzanne			C	
MICHELET JY			C	
MICHELIS FRANCINE	A	A	A	
MNATSAKANYAN	C	C	C	C
MOMMENS - LEMAIRE			A	
MUKEBA - KAFUKA			C	
MURAD EMEL			C	
NICAISE Vve ADANT	A	A	A	
NIJS			A	
OULD ABDERRAHIME OULD ABEIB	C	C	C	C
PEETERS	C	C		
PEETERS - ROUSSEAU			C	
PINT Louis	C	C	C	
RAISON JOSS – Signidée SRL			C	
Renard Michel	C	C	C	C
RESPELIERS			A	
RODRIGUES	C	C	C	
ROELS Dominique	C	C	C	
ROMAIN - CULLUS			C	
ROMAIN - CULLUS (GB59)			C	
SERGI - BACHO			C	
SHETA	C	C	C	
SIDON - STEVENART	C	C		
THYS Jacqueline			A	
TRAN-NGOC	C	C	C	A
VAN BEERS RENÉ			A	
VAN BRUSSEL			C	
VAN ROSSUM			A	
VANHAELEN			C	
VERSTRAETE-VAN VYVE			C	
WACHTELAER CHRISTIANE			A	
ZEMMOURI AAKI -AKHECHAA	C	C	C	C