



Bureau d'Affaires Remy Thibaut
Agent et Expert immobilier – Syndic - Régisseur
N° IPI 505117

Grâce-Hollogne, le 29 août 2019

**Association des copropriétaires de la Résidence
« La Chaussée » sis Chaussée de Tongres, 382 à 4000 Rocourt
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29/08/2019**

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue le 29 août 2019 à 19h00 au sein du Bureau BART sis rue de l'Hôtel Communal 57 à 4460 Grâce-Hollogne.

La séance est ouverte à 19h15.

Président de l'Assemblée Générale et du bureau : Madame Malpas est élue à l'unanimité.

RESUME DES DISCUSSIONS ET DECISIONS PRISES

A. Vérification de la liste des présences, communication des procurations et mandats :

Sont présents ou valablement représentés : 3 propriétaires sur 4, totalisant 9220 quotités sur 10000.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée Générale est valablement constituée pour délibérer des points à l'ordre du jour.

B. Approbation des comptes de l'exercice 2017-2018, décharge au syndic et aux vérificateurs aux comptes :

Les comptes de l'exercice 2017-2018 sont approuvés à l'unanimité, la décharge est donnée au syndic et au vérificateur aux comptes.

C. Election statutaire :

1. Conseil de Copropriété : Madame Malpas est élue à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

2. Vérificateur aux comptes : Madame Malpas est élue à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

D. Mandats spécifiques à allouer aux membres du Conseil de Copropriété (quorum de 75%) :

Il a été décidé à l'unanimité de donner les deux mandats ci-dessous au conseil de copropriété :

- Approuver et choisir les différents contrats proposés par le syndic (électricité, assurance, etc...);
- Décision et commande de tout type qui s'avère indispensable mais non urgente dans l'intérêt général de la copropriété.

E. Analyse des contrats en cours :

✓ **Assurance**

Le fournisseur actuel est Allianz.

L'échéance du contrat est fixée au 27/01/2020 pour un coût annuel de 1450.41 €

✓ **Entretien extincteur**

Le fournisseur actuel est Dimex Technics et l'échéance du contrat est fixée au 01/04/2026. Les coûts s'élèvent à 9,78 € HTVA/extincteur (DTL 6 L).

✓ **Electricité**

Fournisseur	Durée	Monohoraire €/MWh HTVA
Octa +	01/01/2019 au 31/12/2020	40.29

✓ **Eclairage de secours**

Le syndic informe avoir souscrit un contrat d'entretien auprès de SAS Company pour 6,95 € HTVA par éclairage de secours (hors remplacement de batterie ou pièce de rechange).

F. Autorisation à donner au magasin Roméo Verdi pour la ventilation des caves, discussion et prise de décision :

Il est décidé à l'unanimité d'accepter la ventilation en l'état.

G. Présentation de devis pour la réalisation du compartimentage des gaines, discussion et prise de décision :

Ce point n'est plus d'application étant donné que les gaines techniques communes seront condamnées.

H. Présentation de devis pour privatiser la ventilation des appartements ou placer des extracteurs, discussion et prise de décision :

Il est décidé à l'unanimité de laisser les choses en l'état. Il est décidé à l'unanimité d'autoriser Mr Tonnon à effectuer un carottage dans la façade (côté parking) pour ventiler sa toilette du deuxième étage.

I. Placement au sein des appartements de hotte avec filtre à charbon, discussion et prise de décision :

Il est décidé à l'unanimité que le syndic coupera la liaison des hottes dans la gaine commune. Chaque copropriétaire aura la possibilité de placer une hotte à charbon actif ou pas. Quoi qu'il en soit, il est interdit de rejeter les hottes vers l'extérieur.

J. Présentation de devis pour le remplacement des chaudières de tous les appartements (hormis Mr Tonnon) afin d'éviter de compartimenter les gaines techniques – Accord pour la prise en charge d'un montant pour la chaudière placée par Mr Tonnon, discussion et prise de décision :

Il est décidé à l'unanimité d'opter pour la société HVAC pour un coût de 3874.39 pour la SA Faby, de 3694.18 € pour Madame Thirion, de 3376 € pour Mr Daemen et de 495,02 € pour Mr Tonnon.

Les travaux devraient débuter début mai 2020 pour se terminer fin mai 2020. Le syndic contactera chaque copropriétaire afin de planifier l'intervention afin que les dates proposées arrangent tout le monde pour autant que les travaux se suivent.

K. Quid des caissons privés, présentation de devis, discussion et approbation :

Madame Thirion et la SA Faby opte pour la société la société Diederickx pour réaliser les caissons en MDF. Le syndic contactera Mr Daemen pour avoir son accord.

L. Clef de répartition à adopter pour les travaux qui seront choisis, discussion et prise de décision :

Pour tous les travaux liés au remplacement de la chaudière, à la fermeture de la gaine technique et à la peinture des caissons, ces les frais seront facturés à titres privés.

Etant donné que la SA Faby n'avait pas cotisée dans le fonds de réserve, il est décidé de scinder le fonds de réserve par propriétaire et de prélever l'ensemble des travaux privés dans celui-ci.

M. Accord de l'Assemblée afin de rafraîchir la cage d'escaliers menant aux appartements et de faire un état des lieux afin de pouvoir se retourner sur les locataires ou propriétaires faisant des dégâts lors d'un déménagement (demande de Mr Tonnon), discussion et approbation :

Il est décidé de postposer le vote lié à ce point lors de la prochaine AGO.

N. Quid des lampes installée par Roméo Verdi sur la façade en bois sans autorisation préalable de l'Assemblée, prise en charge des dégâts engendrés par Roméo Verdi, discussion et prise de décision :

Il est décidé à l'unanimité d'autoriser les lampes pour autant qu'elles soient fixées dans les règles de l'art et ce à titre précaire. Dans l'hypothèse où le bardage serait remplacé, le démontage serait une charge privée à Roméo Verdi. Une nouvelle autorisation de la copropriété sera nécessaire pour replacer les lampes.

O. Quid de l'enseigne défectueuse du magasin Roméo Verdi toujours présente, discussion et prise de décision :

Aucune majorité n'a pu être atteinte, le syndic écrira à la SA Faby

P. Information quant à la nouvelle législation sur la copropriété et de l'obligation de mettre en conformité l'acte de base, discussion et prise de décision :

Le syndic informe les copropriétaires qu'une nouvelle législation a été publiée le 02 juillet 2018 et est entrée en vigueur le 01 janvier 2019. Le syndic informe qu'il a l'obligation de mettre l'acte de base en conformité.

Suite à l'envoi de l'acte de base à un juriste en vue de l'obtention d'un devis, le syndic a reçu deux propositions par rapport à la modification du mode de répartition.

En effet, la modification du mode de répartition est autorisée par la loi mais doit se faire moyennant une décision préalable de l'AG statuant à la majorité des 4/5^{èmes}.

Actuellement, les répartitions qui ont été votée en Assemblée au quorum légal mais qui ne sont pas reprise au niveau de l'acte de base sont :

- **Eclairage et peinture des communs**

Les commerces prendront en charge 25 % du coût et les 75 % restant seront réparti en fonction des quotités des trois appartements.

Si l'Assemblée souhaite maintenir ce mode de répartition et qu'elle soit rendue opposable aux tiers, il est nécessaire de réaliser un acte authentique avec insertion de ces répartitions.

Le coût d'un tel acte revient à 3300.00 € tout compris (préparation de l'acte, mise en conformité, honoraires notariés, TVA, frais d'enregistrement,...).

La mise en conformité peut être également réalisée sous seing privé avec les lois de 2010, 2012 et 2018 pour un coût de 760.00 € TTC – support syndic Dans ce cas, il est possible de continuer à réaliser cette répartition mais en cas de contestation d'un nouveau copropriétaire, le juge pourrait statuer en faveur de ce dernier.

Suite à ces explications, il est décidé à l'unanimité de réaliser une mise en conformité sous seing privé en précisant ce mode de répartition au niveau du règlement de copropriété ou d'intérieur. Les copropriétaires sont conscients que sans acte notarié, cette disposition pourrait être remise en cause par un futur acquéreur.

Q. Fonds de roulement et réserve, présentation du budget annuel et approbation :

Fonds de roulement : un budget annuel de 6000,00 € est voté à l'unanimité. Ce montant sera réparti en fonction des quotités et appelé trimestriellement.

Fonds de réserve : au vu des travaux votés, il a été décidé de scinder le fonds de réserve par lot afin de prélever les travaux privatifs. Lors de la prochaine Assemblée, le point pour régulariser le fonds de réserve sera placé à l'ordre du jour.

Pour cette année, Madame Thirion et Monsieur Tonnon ne cotiseront pas au fonds de réserve.

La SA Faby décide pour ses lots de cotiser à hauteur de 7000,00 € (dans ce montant la régularisation de 649.37 € sera prélevé ainsi que les frais liés à la chaudière). Afin de permettre à Mr Daemen de financer ses travaux par le fonds de réserve, une somme de 1216 € (qui sera appelée trimestriellement) lui sera réclamée.

R. Lecture du procès-verbal et approbation :

Le procès verbal a été lu et est approuvé à l'unanimité.


Tous les points portés à l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 22h05.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le syndic
Thibaut Remy



DAEMEN Admin


Véronique THIRION


MALPAS AGENTS
