

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
«ClT_Nomcpl»
«ClT_Adresse» «ClT_boite»

«ClT_Texte»

«ClT_Pays» - «ClT_CodePost» «ClT_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
CHARLEMAGNE, rue des Combattants 15 place E. Rongvaux 7 à 4300 WAREMME
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 décembre 2018**

Sont présents ou valablement représentés : 34 propriétaires sur 66

soit : 5.742 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

La minute des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18H20

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Signature du cahier des présences – fixation du quorum – ouverture de la séance – désignation du bureau : Président – secrétaire et assesseurs d'assemblée

Le bureau de l'assemblée est désigné comme suit à 100 % des voix votantes :

- Présidence : Mme RETRO
- Assesseur(s) : Mme MOMBAERTS
- Secretariat : le syndic, la sprl Progest Immobilière représentée par Mr JF Leclercq

2. Remarques et doléances écrites des personnes concernées par l'immeuble mais non propriétaire (art 577 – 8 §4 8° du Code Civil)

Le syndic n'a reçu aucune doléance.

3. **Rapport d'activité du syndic, rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières et rapport du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé : état des travaux exécutés ou en cours de réalisation**

Le syndic précise que différents travaux nécessaires ont été effectués pour maintenir l'immeuble en bon état. Certains de ces travaux étaient prévisibles et décidés par la précédente AG (les plus importants), d'autres non.

Le syndic liste en assemblée les travaux exécutés et les coûts y afférents. Il répond ensuite aux questions des copropriétaires.

L'assemblée prend acte et ne demande pas de plus amples précisions.

- **Rapport de contrat des fournitures régulières**

Il résulte de l'évaluation des contrats de fournitures régulières qu'aucun changement notable ne doit être envisagé à court terme.

Le syndic précise que chaque année les parties communes des garages sont nettoyées. Au vu des avis différents que le syndic a obtenus, il souhaiterait savoir à quelle fréquence il doit faire nettoyer les garages.

L'assemblée demande que les garages soient nettoyés une fois par an. Il s'agirait d'un nettoyage complet à grande eau des zones de manœuvres et des emplacements de stationnement.

Résultat du vote :

OUI : 5.642 quotités (100 % des voix)

ABSTENTION : 100 quotités - (Nom : SPRL DELRUE CONSULTING)

- **Rapport du Conseil de Copropriété**

Le Conseil de Copropriété fait son rapport à l'assemblée et n'apporte aucun autre élément particulier.

4. **Examen et approbation des comptes de l'exercice 2017/2018 – rapport du commissaire aux comptes :**

a. **Présentation des comptes**

Le syndic présente les comptes de l'exercice 2017/2018 (clôturés au 30/06/2018), il présente le relevé des charges communes de la copropriété dont le total des charges ordinaires communes s'élève à 151.973,72 € pour l'exercice 2017/2018.

Les provisions (appelées) sur charges ordinaires avaient été estimées à 146.500 €.

Le syndic présente ensuite le bilan de la copropriété arrêté au 31 août 2018 où apparaît l'état des fonds de la copropriété, à savoir :

- Fonds de Reserve appartements + commerces :	2.910,64 €
- Fonds de Reserve Charlemagne 1 commerces :	1.387,20 €
- Fonds de Reserve Charlemagne 1 hors-commerces :	24.875,57 €
- Fonds de Réserve Charlemagne 2 :	16.687,76 €
- Fonds de Reserve Charlemagne 3 :	11.312,22 €
- Fonds de Réserve Charlemagne 4 :	10.787,26 €
- Fonds de réserve Garage :	24.108,42 €

Le syndic répond ensuite aux questions des copropriétaires.

b. **Eventuels contentieux en cours**

La copropriété a un contentieux en récupération de créance en cours à l'encontre de M.Mme DELHALLE pour un montant dû en principal de 9.819,39 € à la date de clôture de l'exercice.

c. **Rapport du/des commissaires aux comptes**

Madame RETRO a procédé à la vérification des comptes et confirme la bonne tenue de la comptabilité. Il est dès lors proposé d'approuver les comptes sans réserve.

d. Approbation des comptes

L'Assemblée approuve les comptes 2017/2018 (12 mois).

Résultat du vote :

OUI : 5.642 quotités (100 % des voix)

ABSTENTION : 100 quotités - (Nom : SPRL DELRUE CONSULTING)

6. Fixation des budgets de l'exercice 2018-2019 :

a) Charges courantes :

Proposition d'augmentation du budget à 150.000 € sur l'exercice 2018/2019.

Résultat du vote :

OUI : 5.642 quotités (100 % des voix)

ABSTENTION : 100 quotités - (Nom : SPRL DELRUE CONSULTING)

a) Fonds de réserve :

Proposition de maintien des appels de fonds de réserve à 100.000 €.

Résultat du vote :

OUI : 5.642 quotités (100 % des voix)

NON : 0 Quotités - (Nom : -)

ABSTENTION : 100 quotités - (Nom : SPRL DELRUE CONSULTING)

7. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au Conseil de Copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé

L'Assemblée donne décharge au syndic, à la commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Résultat du vote :

OUI : 5.642 quotités (100 % des voix)

ABSTENTION : 100 quotités - (Nom : SPRL DELRUE CONSULTING)

8. Présentation des nouvelles dispositions légales d'application au 1^{er} janvier 2019

Le syndic apporte des précisions sur les nouveaux changements législatifs qui seront d'application à partir du 1^{er} janvier 2019. Les réformes majeures sont (liste non exhaustive) :

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix à une majorité des $\frac{2}{3}$ pour les décisions relatives aux travaux de rénovation.
- Le fonds de réserve deviendra obligatoire. Il doit être alimenté, au minimum, chaque année, à concurrence de 5 % des charges ordinaires de l'exercice précédent. Toutefois, l'assemblée pourra y déroger moyennant une décision prise à la majorité des $\frac{4}{5}$ des voix.
- Ne peuvent participer à un vote sur un point que ceux qui sont concernés par la dépense y afférent.
- Privilège de la copropriété pour les charges impayées pour l'exercice en cours et le précédent (selon un rang déterminé dans le texte de Loi).
- Le rapport du conseil de copropriété est réduit à une seule obligation annuelle (au moment de l'assemblée) au lieu de deux.
- Des prescriptions actuellement reprises au RCG devront être transférer au ROI.

Sur ce dernier point, il est proposé à l'assemblée de postposer les décisions concernant la mise en conformité des statuts.

En effet, la loi est encore trop récente que pour obtenir des offres concrètes de juristes spécialisés. Néanmoins, les juristes consultés s'entendent sur le fait qu'il serait plus propre, même s'il n'y a pas d'obligation légale, de faire enregistrer les nouveaux statuts une fois ceux-ci mis en concordance. Cette démarche entrainera bien évidemment des coûts complémentaires qu'il y aura lieu d'évaluer en même temps que les coûts de mise en concordance.

Il est donc conseillé à l'assemblée d'attendre l'avis des juristes quant à la nécessité d'acter les modifications par acte authentique.

L'assemblée générale confirme reporter ce point à une assemblée générale ultérieure.

Résultat du vote :

OUI : 5.642 quotités (100 % des voix)

ABSTENTION : 100 quotités - (Nom : SPRL DELRUE CONSULTING)

9. Proposition de répartir l'intégralité des frais de consommation électrique des garages sur la clé des 10.000 quotités.

Ce point a été sollicité par Madame RETRO qui avait indiqué que les garages étaient alimentés en électricité via le compteur du CHARLEMAGNE IV.

En effet, le CHARLEMAGNE IV enregistre une consommation proche du double des autres phases. Malgré les recherches réalisées, le syndic ne peut actuellement pas donner de justificatif quant à cette consommation plus élevée. Les recherches se poursuivent pour tenter d'en comprendre les raisons. Le syndic précise que ce poste reste minime dans les charges de la copropriété (environ 200 € par an).

Après vérification, il apparaît que la consommation des frais d'électricité d'éclairage des garages (Compteur 2048753) ainsi que le décompteur des frais d'électricité des garages sont déjà répartis sur 10.000 Q. Ce point est donc sans objet.

10. Proposition de remplacement de la porte située entre les garages et le Charlemagne 1 afin de limiter l'évacuation des gaz d'échappement vers la cage d'escalier :

Ce point fait suite à la demande de certains copropriétaires se plaignant d'odeur de gaz d'échappement remontant dans la cage d'escalier.

Si cette porte devait être remplacée, elle devrait l'être par une porte RF 30'. Le coût de cette opération reviendrait à environ 800 €.

Néanmoins, des doutes sont émis quant à l'efficacité d'une telle mesure. En effet, une porte RF n'est pas étanche. D'autres mesures ont également été prises entretemps et notamment le moussage et la pose de joint de silicone au niveau de certaines zones en communication avec les deux volumes.

Le syndic demande à l'assemblée s'il doit tout de même remplacer la porte.

Résultat du vote :

NON : 5.642 quotités (100 % des voix)

ABSTENTION : 100 quotités - (Nom : SPRL DELRUE CONSULTING)

11. Présentation de l'étude et du cahier des charges relatifs aux travaux de rénovation en façade avant et des balcons (côté rue) – présentation des offres – décision et financement

L'assemblée générale précédente avait décidé de confier à l'architecte un dossier visant à analyser les désordres en façade « avant » (ainsi qu'au niveau des balcons de cette façade), à réaliser un cahier des charges et à effectuer l'appel d'offre lié à ces travaux.

Le syndic présente les éléments obtenus de l'architecte sur base d'un tableau remis à l'ensemble des copropriétaires. Certains éléments des balcons étant privatifs (voir acte de base), les offres ont été remises en tenant compte de la distinction entre parties privées et parties communes.

Il est à préciser que, même si certains désordres sont enregistrés, ceux-ci ne relèvent d'aucun caractère urgent.

Il est à noter que la copropriété dispose d'environ 90.000 €, tous fonds de réserve réunis, pour l'exécution des travaux.

Le coût des travaux est évalué, en fonction des options retenues, entre 320.000 € et 450.000 € TVA et frais d'architecte inclus (en ce compris la rénovation des éléments privatifs).

Le syndic précise que la copropriété pourrait également souscrire un crédit.

Le syndic explique le fonctionnement de ce mode de crédit ainsi que la possibilité de couvrir celui-ci par une assurance complémentaire (ATRIADIUS).

Il est procédé au vote quant à la décision d'exécuter ces travaux.

Après débat l'assemblée décide de ne pas faire réaliser ces travaux en 2019 et de reporter la décision à l'Assemblée générale de 2020.

Résultat du vote :

NON : 5.642 quotités (100 % des voix)

ABSTENTION : 100 quotités - (Nom : SPRL DELRUE CONSULTING)

Financement :

L'assemblée demande au syndic de préparer un projet de financement bancaire qui devra être présenté à l'assemblée générale de 2020.

12. Nuisances régulières provoquées par les occupants de l'appartement B4 (Propriétaire : Mr Mottard) – autorisation à donner au syndic pour l'introduction d'une procédure judiciaire si les comportements inappropriés persistent.

D'importants problèmes de nuisances ont été signalés au syndic. Les plaintes portent sur le comportement de certains occupants de l'appartement de Monsieur MOTTARD (B4) pour des faits de tapages, bruits festifs, cris dans les couloirs, urines, vomis et projections de liquide par les fenêtres, etc ... ces comportements sont récurrents et répétitifs. Il s'agirait d'un membre de la famille de Monsieur MOTTARD, résident dans l'appartement.

Le syndic en a averti le propriétaire de l'appartement par courrier et des remarques ont été effectuées par le Conseil de Copropriété directement à la personne à l'origine de ces troubles.

Le syndic précise qu'à ce stade, les éléments matériels dont il dispose pour prouver les nuisances et leur répétitivité sont insuffisants. Un dossier doit donc être constitué à l'aide des copropriétaires avant de pouvoir introduire une éventuelle procédure judiciaire.

Il est signalé qu'il convient de porter plainte auprès des services de police à chaque tapage ou constat de troubles de jouissance et d'en prévenir systématiquement le syndic.

Le syndic demande à l'assemblée s'il a mandat pour constituer un dossier, ensuite obtenir de Monsieur MOTTARD le départ du (des) fauteur(s) de trouble si les comportements inappropriés persistaient.

L'assemblée générale mandate le syndic pour introduire, si nécessaire, une procédure judiciaire.

Résultat du vote :

OUI : 5.642 quotités (100 % des voix)

ABSTENTION : 100 quotités - (Nom : SPRL DELRUE CONSULTING)

13. Problématiques du stationnement des motos et vélomoteurs dans les sous-sols – désignation éventuelle d'un emplacement commun destiné à cet usage et participation éventuelle aux charges collectives.

Il a été constaté que des vélomoteurs ou motos stationnaient à des endroits non-prévus à cet effet dans les sous-sols.

Il est proposé de réserver une zone destinée au parking des motos et vélomoteurs à proximité de la porte de sortie des garages (coté droite en sortant). En effet, un petit dégagement permettrait d'y stationner quelques engins.

Résultat du vote :

NON : 5.642 quotités (100 % des voix)

ABSTENTION : 100 quotités - (Nom : SPRL DELRUE CONSULTING)

14. Elections statutaires – commissaire aux comptes pour l'exercice 2018/2019 :

Commissaire aux comptes (1 an) :

Commissaire(s) au compte : Madame RETRO assisté de Monsieur LAMBERT

En cas de carence, mandat est donné au Conseil de Copropriété pour procéder à la vérification ou nommer le commissaire au compte.

Résultat du vote :

OUI : 5.642 quotités (100 % des voix)

ABSTENTION : 100 quotités - (Nom : SPRL DELRUE CONSULTING)

15. Rédaction du procès-verbal d'assemblée – relecture et signature dudit procès-verbal – levée de la séance

Tous les points de l'ordre du jour sont épuisés, le procès-verbal ayant été relu et signé en séance.

La président(e) lève la séance à 21h25.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés.

Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance et signé par les participants toujours présents et le syndic.

CHARLEMAGNE, rue des Combattants 15 place E. Rongvaux 7 à 4300 WAREMME


Nous vous rappelons que conformément à l'article 577-10 § 1 de la loi de 2010 : « *Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative* ». **Il s'agit d'une obligation légale indispensable à la bonne gestion de votre immeuble.**

Nous vous remercions en conséquence, pour la bonne tenue de nos dossiers, de bien vouloir nous transmettre sans tarder :

A retourner à : vpaul@progest.be


Coordonnées téléphoniques et mail du ou des propriétaires :

Nom : 

si vous n'êtes pas inscrit sur notre site : 


Adresse postale : n° / Boîte : à

Nom : 

si vous n'êtes pas inscrit sur notre site : 

Adresse postale : n° / Boîte : à

Nom : 

si vous n'êtes pas inscrit sur notre site : 


Adresse postale : n° / Boîte : à


Coordonnées de vos éventuels locataires :


Merci de nous prévenir quand votre appartement est inoccupé !!

Nom : 



Nom : 






.....

Adresse postale : n° / Boîte : à

Merci de ne pas simplement mentionner « à la résidence », nous avons besoin de l'information dans son intégralité avec le n° postal en entier.

Ultérieurement, nous vous prions de ne pas omettre de nous informer de tout changement dans ces données

Si vous n'êtes pas encore inscrit sur notre site, nous vous rappelons ci-dessous la procédure pour ce faire :

<http://www.adksyndic.com> → cliquez sur « Accéder au site » dans l'encart « Syndic », ensuite sur  en haut à droite et remplissez les cadres du bas « enregistrer mon utilisateur ».

Introduisez les coordonnées ci-dessous :

Nom d'utilisateur : «Clt_CodeUnique» (en majuscules sans espace entre les lettres et les chiffres)

Votre adresse mail :

Code provisoire : «Clt_MPW»

Une confirmation de votre inscription vous sera transmise par mail, lequel contiendra un nouveau mot de passe pour vos connexions futures (pensez à vérifier vos spams et indésirables).

