

«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 A.C.P., rue des Combattants 15 place E. Rongvaux 7
à 4300 WAREMME
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 Octobre 2019**

Sont présents ou valablement représentés : 36 propriétaires sur 67
soit : 5.853 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(e), Secrétaire et Assesseurs d'Assemblée

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

- Présidence : Madame RETRO
- Assesseur : Madame MOMBAERTS
- Secrétariat : le syndic, la Sprl Progest Immobilière représentée par Mr JF LECLERCQ

2. Remarques, doléances écrites des personnes concernées par l'immeuble mais non-propriétaires (article 577 – 8 §4, 8° du Code Civil)

Le syndic n'a reçu aucune doléance.

3. Présentation des nouvelles dispositions légales d'application au 01 janvier 2019 – adaptation des statuts – mandat à octroyer au syndic

Le syndic rappelle que les nouveaux changements législatifs sont d'application depuis le 1er janvier 2019.

Cette législation entraîne l'obligation de mettre en concordance l'Acte de Base et le Règlement d'Ordre Intérieur avec ces nouvelles dispositions et avec les législations de 2010 et 2019.

La copropriété va donc devoir faire réaliser l'adaptation de ses statuts.

Il est donc conseillé à l'assemblée de confier la mise en conformité des statuts à un bureau d'avocats spécialisés et de faire enregistrer ces modifications statutaires via notaire.

L'assemblée générale confirme son accord de principe sur le fait de faire procéder à la mise en concordance de ses statuts et de les faire enregistrer par acte notarié une fois adaptés.

L'assemblée mandate le syndic pour exécuter ces procédures et pour la représenter, si nécessaire, dans le cadre de celle-ci ainsi que mandater un notaire qui sera chargé de la mise en concordance et de la procédure d'enregistrement. Le notaire DUMONT et le notaire BAUDUIN seront consultés. Le syndic pourra également consulter des notaires de son choix.

L'enregistrement sera postposé après validation du projet de l'acte de base par l'assemblée générale.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.853 Q

Résultat du vote :

OUI : quotités : 5.481 – 93,64 %

NON : quotités : 372 / Noms : Monsieur EVRARD et Monsieur GASPAR (souhaiteraient tous deux l'intervention d'un avocat avant l'enregistrement)

4. Rapport d'activité : état des travaux exécutés ou en cours d'exécution, litiges et contentieux

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. Ceux-ci sont repris dans la liste des dépenses de l'exercice 2018/2019. L'assemblée prend acte et ne demande pas de plus amples précisions.

Le syndic rappelle que le projet de rénovation de la façade est reporté à la prochaine AG ordinaire d'octobre 2020. Pour rappel, le coût des travaux avait été 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 rappelle également que la copropriété pourrait souscrire un crédit pour les travaux portant sur parties communes.

Il est demandé si la réfection du pignon de droite est envisagée dans ces travaux. Le syndic vérifiera et intégrera un poste pour cette réfection.

- **Rapport des contrats de fournitures régulières**

Certaines personnes ont marqué leur mécontentement par rapport aux prestations de la société de nettoyage. Aucun changement notable n'est envisagé au niveau des contrats de fourniture régulières.

- **Litiges et contentieux**

Le dossier de M.Me DELHALLE a été clôturé. La copropriété a récupéré l'intégralité des sommes dues. La copropriété n'a aucun autre litige en cours.

Le syndic précise que plusieurs copropriétaires enregistrent des retards de paiement. Les procédures seront lancées à court terme si aucune évolution positive n'est enregistrée rapidement.

5. Obligations légales : point de la situation

Ascenseur :

L'analyse de risque de l'ascenseur est arrivée à échéance (validité : 15 ans). Une nouvelle analyse de risque a donc été commandée par le syndic. Il est possible que certains travaux soient à commander suite à celle-ci.

Installation électrique commune :

Le syndic doit disposer d'un rapport de réception de l'installation électrique des parties communes par un organisme agréé. En l'absence de document à jour, le syndic a pris les dispositions utiles pour en disposer.

Le syndic rappelle que chaque copropriétaire a l'obligation de faire contrôler son installation électrique privative par un organisme agréé tous les 25 ans mais suivant le service de prévention incendie de Hesbaye, cette période est ramenée à 10 ans pour les immeubles d'avant 1981.

Rapport amiante :

Le syndic doit faire réaliser un rapport amiante afin d'identifier les zones dans les parties communes qui en disposeraient. Ce contrôle sera réalisé courant 2019/2020.

Gaz

L'installation commune de gaz doit faire l'objet d'une réception par un organisme agréé tous les 3 ans (imposition des pompiers de la zone de Hesbaye). Celle-ci fait actuellement l'objet d'une commande.

Le Syndic est mandaté à l'unanimité pour procéder aux travaux nécessaires qui résulteraient des rapports obtenus dans la cadre de ces obligations légales.

6. Rapport du conseil de copropriété

Le Conseil de Copropriété fait rapport à l'AG et n'apporte aucune précision complémentaire.

7. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2018/2019 – Rapport du Commissaire aux Comptes ayant vérifié les comptes

a. Présentation des comptes

Le syndic présente les comptes de l'exercice 2018/2019 (clôturés au 30/06/2019), il présente le relevé des charges communes de la copropriété dont le total des charges ordinaires s'élève à 136.751,77 € pour l'exercice clôturé.

Les provisions (appelées) sur charges ordinaires avaient été estimées à 150.000 €.

Le syndic présente ensuite le bilan de la copropriété arrêté au 31 juin 2019 où apparaît l'état des fonds de la copropriété, à savoir :

- Fonds de Reserve appartements + commerces :	2.649,68 €
- Fonds de Reserve Charlemagne 1 + commerces :	4.191,40 €
- Fonds de Reserve Charlemagne 1 hors-commerces :	43.222,64 €
- Fonds de Réserve Charlemagne 2 :	34.222,13 €
- Fonds de Reserve Charlemagne 3 :	28.646,59 €
- Fonds de Réserve Charlemagne 4 :	26.588,19 €
- Fonds de réserve Garages :	40.709,35 €

Le syndic répond ensuite aux questions des copropriétaires.

b. Rapport du/des commissaires aux comptes

Madame RETRO a procédé à la vérification des comptes assistée de Monsieur LAMBERT et confirme la bonne tenue de la comptabilité. Elle fait rapport à l'assemblée.

Il est proposé d'approuver les comptes sans réserve.

c. Approbation des comptes

L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2018/2019 (12 mois).

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.853 Q

Résultat du vote :

OUI : quotités : 5.662 – 96,74%

NON : quotités : 191 Q – Noms : Monsieur LAMBERT–ROBERT

8. Fixation des budgets de l'exercice 2019/2020

a) Charges courantes :

Il est proposé à l'assemblée de maintenir le budget à 150.000 €.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.853 Q

Résultat du vote :

OUI : à l'unanimité

b) Fonds de réserve :

Il est proposé à l'assemblée de maintenir l'apport au fonds de réserve à 100.000 €

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.853 Q

Résultat du vote :

OUI : à l'unanimité

c) Proposition d'appeler les fonds de la copropriété trimestriellement :

Il est proposé à d'effectuer les appels de fonds de la copropriété trimestriellement.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.853 Q

Résultat du vote :

NON : à l'unanimité des voix pour le passage en provisions trimestrielles

9. Décharge au syndic, au Commissaire aux Comptes et au Conseil de Copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé

L'assemblée décharge le syndic, le commissaire aux comptes et le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Les trois votes recueillent les mêmes suffrages.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.853 Q

Résultat du vote :

OUI : à l'unanimité

10. ISTA – fin des calorimètres à évaporation – proposition de louer des calorimètres et décompteurs d'eau à radiofréquence

Le contrat de location des calorimètres électroniques est arrivé à son terme (contrat de location de 10 ans signé en 2009). Le contrat actuel a coûté 4.600 € pour les frais communs en 2018/2019.

La société ISTA propose donc de renouveler celui-ci en location pour une durée de 10 ans et d'y inclure les décompteurs d'eau froide et chaude, également à radiofréquence pour le coût suivant :

- 401 calorimètres x 5,60 € = 2.245,60 € (hors TVA)
- 73 décompteurs : Eau Froide x 9,50 € = 693,50 € (hors TVA)
- 71 décompteurs : Eau Chaude x 9,50 € = 674,50 € (hors TVA)
- Frais postaux et administratifs : 72 lots x 0,17 € = 12,24 € (hors TVA)

Soit un total de 4.387,27 € TVA 21 % comprise.

Le syndic fait lecture de la proposition, en ce compris le point « remarques » relatif à la facturation complémentaire en cas de dysfonctionnement des éléments nécessaires au remplacement des décompteurs (vannes d'isolement, vidange, etc ...).

Cette proposition est validée par l'assemblée.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.853 Q

Résultat du vote :

OUI : à l'unanimité

11. ROI – uniformité esthétique : châssis de fenêtre (couleur, modèle, matériau) – écrans brise-vue, tonnelles... sur les terrasses

Le syndic informe la copropriété qu'il a reçu des doléances concernant le non-respect de l'esthétique générale de la façade.

Les doléances reçues concernent (liste non exhaustive) :

- présence de tonnelles sur les terrasses
- présence d'écrans brise-vue et de panneaux en bois au niveau des séparations de balcons
- présence de canisses en bambou sur la partie avant des garde-corps
- non-respect de la couleur ALUMINIUM ANODISE lors du remplacement des châssis de fenêtre

Le syndic rappelle que les copropriétaires et les occupants ne peuvent effectuer de travaux ou aménagements privés venant modifier l'aspect esthétique de la façade, sans l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il est également rappelé que bien souvent, ce type d'écran brise-vue est placé pour cacher « le désordre du voisin ». Dès lors, le syndic insiste sur le fait que chaque occupant doit entretenir son bien en bon père de famille. Le nettoyage, l'entretien et le rangement de la terrasse incombe à chaque occupant.

L'assemblée générale décide, à ce stade, de ne pas prendre d'autres mesures mais insiste sur la nécessité de respecter l'harmonie de la façade dans le cadre de travaux ou aménagements privatifs.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.853 Q

Résultat du vote (aucune mesure à prendre) :

OUI : à l'unanimité

12. Elections statutaires

a) Conseil de Copropriété – Election du Président et des Assesseeurs (1 an) :

Présidence : aucun candidat

Assesseeur(s) : Me KIPROSKI – Me MOMBAERTS – M. TULLIEZ – M. DODEUR

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.853 Q

Résultat du vote :

OUI : à l'unanimité

b) Désignation du Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2019/2020 (1 an) :

Commissaire aux comptes : Madame RETRO assistée de Monsieur LAMBERT

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 5.853 Q

Résultat du vote :

OUI : à l'unanimité

c) Reconduction du mandat du syndic (3 ans) :

Le syndic précise qu'il est candidat à sa propre succession pour un mandat de 3 ans.

Il propose le renouvellement de son mandat aux conditions inchangées. La facturation est de 1.795,41 € hors TVA (pour les taches dites ordinaires). Celle-ci ne sera appliquée que si la législation l'impose. La tarification des tâches dites complémentaires et/ou extraordinaires figure au contrat.

Les honoraires seront indexés au 1^{er} janvier de chaque année sur la base d'un taux fixe de 2 % l'an.

Le syndic est également candidat pour une durée de contrat inférieure à 3 ans mais dans ce cas, les honoraires seront majorés de 5 % pour un contrat d'une durée de 2 ans et de 10 % pour un contrat d'une durée d'1 an.

Après débat à ce sujet, l'assemblée générale décide (résultat du vote ci-après), de renouveler le contrat du syndic, à ces conditions. Par un même vote, l'assemblée donne ce mandat pour une durée de 3 ans. Le renouvellement du mandat du syndic est donc confirmé jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2022.

Toujours par un même vote, l'assemblée donne mandat aux membres du Conseil de Copropriété pour la signature du contrat.

Quotités participant à la décision/dépense : 10.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 5.853 Q

Résultat du vote :

OUI : à l'unanimité

13. 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.

Remarques :

Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et la présidence lève la séance à 21H05.
Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance et signé par les copropriétaires et le syndic.