



«ClT_Titre» «ClT_Nom»

«ClT_Nomcpl»

«ClT_Adresse» / «ClT_boite»

«ClT_Texte»

«ClT_Pays» - «ClT_CodePost» «ClT_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
PONT DE WANDRE, rue du Grand-Puits 89-91 à 4040 HERSTAL
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 mai 2017**

Sont présents ou valablement représentés : ...19..... propriétaires sur ...29.....

soit : ...5.890... quotités sur un total de ...9.950.....

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.

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 18H00.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

Monsieur [REDACTED] est nommé président de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par le syndic.

2. Travaux à la résidence

a. Remplacement de la porte d'entrée à rue : décision

Compte tenu des importants travaux de façades et terrasses avant/arrière, les propriétaires décident de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Cependant, le syndic attire l'attention sur le fait qu'il a reçu une offre de prix de la société MARINELLI pour le placement d'un châssis de sécurité avec récupération du lecteur de badges actuel pour un montant de 5.810,50€ HTVA.

Monsieur [REDACTED] précise qu'il y aurait peut-être lieu de demander un permis d'urbanisme pour effectuer de tels travaux.

Les travaux sont reportés.

Résultat du vote : OUI : quotités : unanimité.

b. Remplacement des éclairages communs par des ampoules LED : décision

Après discussions entre les copropriétaires ainsi que le Conseil de Copropriété, il apparaît qu'un test de remplacement des ampoules actuelles par des ampoules LED a déjà été effectué à l'étage de Monsieur [REDACTED] et celui-ci est concluant.

Par conséquent, il a été décidé de procéder progressivement au remplacement des ampoules actuelles défectueuses par des LED.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

c. Placement d'un bardage sur le pignon droit de la résidence : décision

Monsieur [REDACTED] a fait part que la plupart, si pas l'ensemble, des appartements situés côté droit de la résidence, ont des problèmes de condensation.

Pour répondre à ce problème de manière globale, il y aurait lieu de barder le pignon droit.

Suite à cela, des devis ont été demandés et actuellement, le syndic ne bénéficie que d'une seule offre.

La société J.D.R. a remis prix pour ce travail pour un montant de 30.730€ HTVA. Si la copropriété souhaitait insérer une isolation, il y aurait lieu d'ajouter 7.220€ HTVA pour cette option.

Après discussion, les propriétaires considèrent que ce travail devra être présenté lors de la prochaine Assemblée Générale afin de laisser le temps au syndic d'obtenir d'autres devis comparatifs et sera, le cas échéant, intégré aux travaux de façades et terrasses avant/arrière.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

d. Eventuels travaux de prévention : réparation des fissures dans les cages d'escalier : décision

Le syndic explique que ces fissures font suite aux dégradations engendrées par les sous-traitants de la société BASE ayant placé les antennes GSM en toiture.

Cependant, le dossier est toujours en cours et la société BASE a informé le syndic le jour de l'Assemblée qu'une transaction financière allait être prochainement proposée afin que la copropriété puisse procéder aux réparations qui s'imposent.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

e. Réfection des façades et terrasses avant et arrière avec fermeture de l'entresol : présentation du projet, point de la situation et décision

Le syndic retrace l'historique de ce dossier et explique que lors de la dernière Assemblée Générale, il avait été décidé de mandater un architecte afin d'effectuer le cahier des charges quant à la rénovation complète des façades avant et arrière + terrasses, de le soumissionner à différentes entreprises pour ensuite présenter le projet aux copropriétaires.

Le syndic explique avoir demandé offre à plusieurs architectes et que le bureau d'étude LOUIS & ROYER a remis l'offre la moins disante et ce, pour un taux d'honoraires de 7%, coordination sécurité et santé incluse.

Par ailleurs, le syndic donne lecture de la lettre reçue du Service sécurité et salubrité publique de la Ville d'Herstal stipulant que l'état des balcons de la façade avant rend le passage sur le trottoir dangereux, d'autant plus qu'à cet endroit se situent plusieurs commerces et l'établissement scolaire de l'I.P.E.S juste en face, ce qui engendre un fort passage, notamment d'élèves, sur ce trottoir.

La Ville rappelle que la responsabilité en cas d'accident incomberait aux propriétaires de l'immeuble.

Le syndic insiste dès lors sur le fait qu'il y a une relative urgence quant à la réalisation des travaux tant en façade avant qu'en façade arrière, celle-ci étant tout autant dégradée.

En outre, Monsieur [REDACTED] architecte mandaté et présent à l'Assemblée, fait part aux copropriétaires qu'il a également été interpellé par la Ville de Herstal afin qu'il confirme avoir bien été missionné par la copropriété et que les démarches quant à l'élaboration du dossier ont bien été intentées.

Le syndic donne ensuite lecture d'une lettre d'une propriétaire, Madame [REDACTED] qui avait été transmise à l'ensemble des copropriétaires en date du 18 mai 2016.

Madame [REDACTED] ajoute que vu le degré d'urgence et de danger, si la copropriété devait décider de ne pas effectuer les travaux nécessaires, elle souhaite que le nom des personnes s'opposant à ceux-ci soit clairement stipulé au procès-verbal et décline toute responsabilité en cas d'accident.

Ensuite, Monsieur [REDACTED] explique le projet et fait part des constats quant à l'état plus qu'avancé des façades et terrasses avant et arrière.

Pour rappel, ce dernier avait déjà réalisé une proposition de rénovation de la façade arrière + terrasses, il y a 5 ans et que la situation ne s'est évidemment pas améliorée mais plutôt empirée. Certains copropriétaires confirment que ponctuellement des morceaux de béton se désolidarisent de la façade.

Le syndic rappelle également qu'en cours d'année, comme décidé lors de la dernière Assemblée, un peignage d'une partie de la façade avant a dû être réalisée afin de sécuriser celle-ci mais ce travail ne suffit pas à répondre à la problématique.

L'Architecte précise que les bétons se délitent et qu'actuellement les ancrages des garde-corps sont problématiques et dès lors, source d'infiltration.

D'autre part, il a également été constaté (photos à l'appui) de la corrosion aux armatures des terrasses et du phénomène de carbonatation des bétons.

Afin de répondre à l'ensemble de ces problèmes, il y aurait lieu de procéder au retrait des garde-corps, de retirer le revêtement de sol afin de retourner jusqu'au béton sain, de couler de nouvelles chapes de pente, de réaliser une nouvelle étanchéité avec pose de nouveaux carrelages, de remplacer l'ensemble des tuyaux de décharge et avaloirs et enfin placer de nouveaux garde-corps avec fixation en about de dalle.

Monsieur [REDACTED] précise également que les travaux en façade arrière sont similaires à ceux de la façade avant mais qu'il y a lieu d'ajouter à ceux-ci la rénovation de l'escalier de secours.

Les nouveaux garde-corps en façade avant seront en verre, tandis qu'en façade arrière, en fuseau INOX.

Par ailleurs, l'architecte se chargera de faire le nécessaire auprès de l'urbanisme pour introduire une demande de petit permis pour la fermeture de la terrasse de l'entresol qui sera comprise dans l'offre pour la façade avant.

Le devis remis par l'entreprise la moins disante, à savoir ARB, pour l'ensemble des travaux exposés ci-dessus s'élève

- Pour la façade arrière à 284.822€ TVAC 6% (pose nouveaux carrelages et nouveaux garde-corps incluse)
- Pour la façade avant à 137.213€ TVAC 6% (pose nouveaux carrelages et nouveaux garde-corps incluse)

Soit un total de 422.035€ TVAC.

A cela, le syndic précise qu'il faut ajouter les honoraires de l'architecte, à savoir 7% du montant total des travaux, soit un montant de 33.723€ TVAC 21%.

Par conséquent, la globalité de ces travaux s'élève à 455.758€ TVA et honoraires architecte compris.

Monsieur [REDACTED] explique que si le chantier en façade avant et en façade arrière étaient effectués en même temps, l'entreprise pourrait être encline à effectuer éventuellement une petite remise supplémentaire.

La durée des travaux est estimée à environ 5 mois et ceux-ci débuteraient en février 2018 pour se terminer aux alentours du mois de juin 2018.

S'ensuit un jeu de questions/réponses et une discussion entre les copropriétaires, l'Architecte et le syndic.

Compte tenu du caractère d'urgence et le danger potentiel, les propriétaires décident d'effectuer la totalité de ces travaux pour un montant de 455.758€ TVA et honoraires architecte compris avec début de chantier en février 2018.

En ce qui concerne le financement, une partie de ces travaux pourra être prélevée au fonds de réserve (entre 75.000 et 100.000€) et pour le reste de ceux-ci, les propriétaires décident de souscrire un emprunt bancaire auprès d'un organisme financier pour l'ensemble des travaux décrits ci-avant en incluant l'option de placement de nouveaux carrelages et garde-corps tant en façade avant qu'arrière et mandatent le syndic pour recevoir l'offre et contracter le crédit.

Le montant de l'emprunt bancaire devra être de maximum la totalité du montant des travaux et sur une durée de 12 ans.

Le taux au jour de l'Assemblée est de 2,2% mais est susceptible d'être révisé à la hausse comme à la baisse à la date de la souscription du prêt.

La signature du prêt bancaire s'effectuera aux alentours de février 2018, lorsque débutera le chantier.

Résultat du vote :

OUI : quotités : 5.635.

ABSTENTION : quotités : 255 / Noms : Madame [REDACTED] représentée par Monsieur [REDACTED]

3. Financement des différents travaux éventuellement décidés au point 2

Voir point 2.

4. Création d'un local vélos dans la cave des conteneurs à ordures : décision

Il est fait état que Monsieur [REDACTED] s'approprie un local commun ;

Par conséquent, les copropriétaires décident que le barillet de cette porte sera changé avec clé pour ceux qui souhaitent y avoir accès pour y entreposer leur vélo.

Le syndic attire l'attention sur le fait que les vélos qui y seront entreposés, resteront sous l'entière responsabilité de leur propriétaire.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

5. Comptabilité de la résidence

a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2016/2017 – rapport du commissaire aux comptes :

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges s'est élevé à 60.299€ contre 54.114€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte essentiellement de la facturation de la consommation d'eau.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin mars 2017.

Madame [REDACTED] confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Cependant, Monsieur [REDACTED] fait état qu'il y a lieu de s'assurer que les indemnités d'emménagement sont bien versées au fonds de réserve de la résidence.
Il est dès lors demandé au Conseil de Copropriété de bien vouloir informer le syndic des mutations de résidents.

L'Assemblée approuve les comptes.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

b) Budgets de l'exercice 2017/2018 :

- Charges courantes : proposition de maintien du budget à 65.000€

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité

- Fonds de réserve : proposition de fixer les appels de fonds de réserve à 16.000€

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

6. Décharge

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Résultat du vote

OUI : quotités : unanimité.

7. Présentation de l'assurance protection juridique et recouvrement de charges (1.212,41€/an)

La Compagnie d'assurances CFDP a remis une proposition pour une prime annuelle d'un montant de 1.212,41€ + indexation pour, la prise en charge des frais de justice exposés par la copropriété lors de tout litige et notamment lors d'un contentieux pour recouvrement de charges.

Après discussions, les copropriétaires décident de souscrire à cette assurance.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

8. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (3 ans) :

Messieurs [REDACTED] sont élus.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

Après l'Assemblée, le syndic a été informé du changement d'avis de Monsieur [REDACTED] qui renonce donc à faire partie du Conseil de Copropriété.

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Madame [REDACTED] est réélue.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité

9. Divers

- Boîte à fusibles dans les garages : Monsieur [REDACTED] fait part à l'ensemble des propriétaires présents à l'Assemblée que certaines personnes se permettent apparemment de « chipoter » dans les boîtes à fusibles communes ce qui pose un gros problème de sécurité ; il est dès lors demandé aux personnes concernées de bien vouloir remettre les clés d'accès à ces boîtes à fusibles soit au Conseil de Copropriété, soit au syndic.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h45.