



«Cl_titre» «Cl_Nom»
«Cl_Nomcpl»
«Cl_Adresse» / «Cl_boite»

«Cl_Texte»

«Cl_Pays» - «Cl_CodePost» «Cl_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 7 mai 2018**

Sont présents ou valablement représentés : ...21..... propriétaires sur ...29.....
soit : ...8645 ... 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 18h.

Résumé des discussions et décisions prises :

• **Constitution du bureau : président et secrétaire**

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

• **Travaux à la résidence**

a. Rénovation des façades avant et arrière ainsi que leurs terrasses : point de la situation et décision quant à leur financement

Le syndic retrace l'historique de ce dossier et rappelle aux copropriétaires les décisions prises lors de la précédente Assemblée.

L'ensemble du chantier s'élève à un montant de 455.458,00€ TVAC (travaux de l'entreprise et honoraires de l'architecte inclus).

De plus, il est fait état que le chantier relatif à la façade avant, se terminera théoriquement courant juin/début juillet et que celui de la façade arrière débutera dans la foulée.
S'en suit une vive discussion entre les propriétaires et le propriétaire du rez-de-chaussée commercial, présent en Assemblée, sur le fait qu'il doit participer à ces travaux de manière conséquente financièrement alors qu'il ne bénéficie pas de terrasse.

Le syndic ainsi que les propriétaires lui rappellent qu'outre la remise en état des terrasses, le chantier concerne essentiellement la rénovation des façades et bétons relevant de la structure même de l'immeuble. D'autant plus qu'un courrier avait été reçu de la Ville d'Herstal, stipulant qu'il y avait danger et qu'elle mettait en demeure la copropriété de faire le nécessaire rapidement suite à plusieurs chutes de béton dangereuses sur la voie publique.

En ce qui concerne sa participation aux frais de chantier, la répartition est faite conformément à l'acte de base, suivant les quotités que représente chaque lot.

Ensuite, le syndic rappelle qu'il avait été décidé de financer ces travaux par prélèvement sur le fonds de réserve d'un montant entre 75.000 et 100.000€ ainsi qu'un emprunt bancaire pour le reste du montant, sur une durée de 12 ans.

Toutefois, ne pouvant effectuer l'emprunt bancaire qu'à la réalisation des travaux (soit début 2018) et compte tenu d'un changement de législation intervenu entretemps quant à la durée des emprunts bancaires pour les copropriétés, lors de la demande auprès des organismes bancaires, ceux-ci n'ont pu remettre offre que sur une durée maximale de 10 ans.

Dès après, les propriétaires passent aux votes et décident d'effectuer l'emprunt bancaire de 350.000€ sur une durée de 10 ans pour financer les travaux.

Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier et contracter un emprunt d'un montant de 350.000€ à un taux compris entre 2,5% et 3,2%, sur une durée de 10 ans à taux fixe.

Compte tenu du fait que l'accord avait précédemment été établi pour la souscription d'un prêt en 2017, il est demandé au syndic d'effectuer celui-ci le plus rapidement possible afin de ne pas stater le chantier en cours.

Le remboursement de celui-ci s'élèvera à un montant annuel pour la copropriété d'approximativement 40.100€ qu'il y aura lieu de répartir sur base des quotités.

Résultat du vote :

OUI : quotités : 6.141

NON : quotités : 2.500 / Noms : DOGAN IMPEX

b. Placement de châssis à l'entresol et remplacement de la porte à rue par un châssis de sécurité : décision

Différentes sociétés ont remis prix pour ces travaux :

- Placement de châssis à l'entresol :
 - REDAPLAST (prix 2015) : 7.070,20€ TVAC
 - CHASSIS 2000 : 8.761,96€ TVAC
 - MENUISERIE ERNST : 13.265,31€ TVAC
- Châssis de sécurité à rue :
 - MARINELLI (prix 2017) : 6.159,13€ TVAC en conservant le lecteur de badges actuel
 - AZ SECURITY : 5.105,67€ TVAC en conservant le lecteur de badges actuel

Par ailleurs, il est fait état que pour le châssis de l'entresol, il faut introduire une demande de permis d'urbanisme afin d'être conforme à la législation.

Monsieur [REDACTED] précise que la demande n'a pas encore été faite. Toutefois, le syndic explique que celle-ci doit être faite conjointement à la commande des travaux.

Après discussions, les propriétaires rappellent et conviennent qu'en ce qui concerne la fermeture de l'entresol, la décision de principe avait déjà été prise l'an passé en Assemblée ; dès lors, il n'y a lieu de se prononcer que sur le remplacement de la porte à rue par un châssis de sécurité. Les propriétaires décident d'effectuer ces travaux et commande sera effectuée auprès de la société AZ SECURITY.

Financement : prélèvement sur fonds de réserve.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

a. Placement d'un bardage avec isolation sur le pignon droit de la résidence : décision

Des devis ont été demandés à différentes entreprises pour le placement d'un bardage avec isolation du pignon droit de la résidence :

- Grava Toiture : n'a pas donné suite à la demande.
- Warnier sprl : ne peut remettre prix car son sous-traitant pour la pose de l'échafaudage a refusé le travail considérant que la toiture voisine sur laquelle devrait être posé l'échafaudage est problématique.
- Sodry : a remis prix pour 51.706,80€ TVAC.
- Reno-solution : a remis prix pour 43.061,44€ TVAC.
- JDR maintient son prix de 2017 à savoir 40.227€ TVAC.

S'ensuit une vive discussion sur la nécessité de ces travaux ainsi que leur financement.

Monsieur [REDACTED] rassure les propriétaires en expliquant qu'il y a une possibilité de prendre la décision de principe quant à la réalisation de ceux-ci pour 2019 ou 2020.

Après débat et décomptes des votes, le placement d'un bardage avec isolation sur le pignon droit de la résidence n'obtient pas la majorité requise pour la réalisation des travaux.

Résultat du vote :

OUI : quotités : 4.590 (53,09%)

NON : [REDACTED]

b. Demande d'accord du Conseil de copropriété pour le stuckage des carrelages muraux du hall d'entrée : décision

Monsieur [REDACTED] explique sa proposition quant au stuckage des carrelages du hall d'entrée.

Toutefois, la plupart des propriétaires considèrent qu'il est préférable de maintenir les carrelages en l'état pour un souci d'entretien.

Les propriétaires décident de ne pas effectuer ce travail.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

• **Nettoyage de la résidence : point de la situation et décision**

Le syndic explique qu'en cours d'année, il a été décidé de se passer des services de la société GESECO qui effectuait le nettoyage de la résidence mais ne donnait plus satisfaction.

Entretemps, afin de maintenir le bâtiment en état, Monsieur [REDACTED] a accepté d'effectuer le nécessaire pour un défraiement mensuel de 500€.

Des devis comparatifs ont été demandés en vue de l'Assemblée :

GESECO :	915€ TVAC/mois.
BHT :	830,06€ TVAC/mois.
SOLINER :	897,00€ TVAC/mois.
REVICA :	n'a pas remis prix.

Par conséquent, considérant que Monsieur [REDACTED] effectue en plus du nettoyage, divers travaux de rafraîchissement et d'embellissement de l'immeuble (remise en peinture, ampoules LED, etc...), il est décidé de continuer à faire appel à ses services et qu'au besoin, ce point soit revu lors de la prochaine Assemblée Générale.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

- **Point de la situation et décision quant à la problématique des travaux sur le parking arrière**

Le syndic explique que des travaux sur le parking arrière appartenant au rez-de-chaussée commercial ont été effectués en l'espace de quelques jours.

Lors de ceux-ci, un percement de la dalle du parking a eu lieu par un marteau-piqueur, remettant en question l'étanchéité et la stabilité de celle-ci.

N'ayant pas été averti de ces travaux et n'en connaissant pas la teneur, il a été décidé en urgence, en accord avec le Conseil de Copropriété par le concours d'un avocat et d'un expert (ingénieur/architecte), de constater les faits ainsi que leurs conséquences et de vérifier si les autorisations requises avaient été demandées.

Il en ressort au jour de l'Assemblée que nous n'avons pas encore eu de retour quant aux éventuelles infractions urbanistiques mais le rapport de l'expert confirme un risque, sur le long terme, quant à la stabilité du complexe et que ces travaux ont engendré un problème d'étanchéité.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial explique les travaux effectués, précisant que ceux-ci ont été faits au mieux et qu'aucune extension n'a été réalisée ; il s'agissait uniquement de la réfection d'une extension existante.

Les propriétaires confirment toutefois que celle-ci n'était pas présente auparavant.

Après vives discussions, les propriétaires entérinent la décision prise par le Conseil de copropriété et le syndic en urgence et confirment qu'il y a lieu de continuer la procédure dans ce sens.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

- **Comptabilité de la résidence**

- a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2017/2018 – 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 62.617€ contre 60.299€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte du remplacement du variateur de fréquence de l'ascenseur.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin mars 2018.

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

Le syndic attire l'attention sur le fait que suite à un tour du marché, la police d'assurance incendie dégâts des eaux de l'immeuble a été confiée à la compagnie AXA pour une prime annuelle de 5.600€ (indexée) alors que la compagnie AG INSURANCE pratiquait une prime de 7.331€ avec 250€ de franchise.

Suite à l'Assemblée, le syndic a vérifié la facture A LA FORGE quant à une nouvelle serrure de porte.

Il s'agit d'une intervention suite à la décision de l'Assemblée 2017 de remplacer le barillet d'un local commun : *"les copropriétaires décident que le barillet de cette porte sera changé avec clé pour ceux qui souhaitent y avoir accès pour entreposer leur vélo"*.

L'Assemblée approuve les comptes.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

b) Budgets de l'exercice 2018/2019 :

- Charges courantes : proposition de fixer le budget à 65.000€

Monsieur [REDACTED] attire l'attention sur le fait que le Conseil de Copropriété travaille en vue de faire des économies et que dès lors, toute économie par rapport au budget des charges courantes pourra être versée au fonds de réserve.

Les propriétaires ayant convenu d'effectuer un emprunt bancaire quant aux travaux de façades (voir point 2.a), il y aura lieu de rembourser celui-ci à hauteur de 40.100€.

Ce remboursement venant s'ajouter au budget des charges courantes.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

- Fonds de réserve : proposition de fixer les appels de fonds de réserve à 8.000€ (moins 8.000€)

Résultat du vote :

OUI : quotités : 6.860 (79,35%)

NON : quotités : 1.785 (20,65%) / Noms : [REDACTED] (255), [REDACTED] (255), [REDACTED] (255), [REDACTED] (255), [REDACTED] (255), [REDACTED] (255), [REDACTED] (255)

- **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.

- **Election du commissaire aux comptes (1an)**

Madame [REDACTED] est réélue.

Résultat du vote :

OUI : quotités : unanimité.

- **Divers**

- a) Problématique du dépôt clandestin de poubelles le long de la résidence : il est fait état de ce problème récurrent et le Conseil de Copropriété explique les démarches actuellement prises en coordination avec la Ville d'Herstal ainsi que l'éventuel placement d'une caméra par celle-ci.
- b) Relevés de TECHEM CALORIBEL : il est signalé que l'avis de la société TECHEM CALORIBEL a été apposé le jour même du passage, ne permettant pas aux occupants d'être informés à temps. Le syndic interviendra auprès de la société tiers répartitrice.

- c) 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.

Lecture du présent procès-verbal et des décisions de l'assemblée et signature de celui-ci.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h20.

PONT DE WANDRE, rue du Grand-Puits 89-91 à 4040 HERSTAL

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 : n.basarte@adksyndic.com

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 ADK ».

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, laquelle contiendra un nouveau mot de passe pour vos connexions futures (pensez à vérifier vos spams et indésirables).