



«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 14 mai 2019**

Sont présents ou valablement représentés : ...20..... propriétaires sur ...29.....

soit : ...8.390 .. quotités sur un total de ...9950.....

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 18h05.

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. Rapport du conseil de copropriété

Le syndic fait part aux copropriétaires que lors de l'exercice écoulé, les travaux de réfection de la façade avant et terrasses ont été finalisés et ceux quant à la façade arrière ont débuté.

Ces travaux font l'objet d'un point à l'ordre du jour afin d'entériner les différentes décisions prises en cours de chantier et faire le point de la situation.

3. Adaptation des statuts de la copropriété :

Le syndic apporte des précisions sur les nouveaux changements législatifs qui sont d'application depuis le 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 afférente.
- 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 RGC devront être transférées au ROI.

La procédure initialement adoptée pour la loi de 2010, modifications effectuées par le cabinet d'avocats [REDACTED] et enregistrement via l'étude du notaire [REDACTED] doit être relancée.

Cette nouvelle adaptation des statuts viendra se greffer au projet en cours de manière à ce qu'un seul acte authentique soit passé.

Le syndic est mandaté pour ce faire.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

4. Travaux à la résidence

a. Rénovation de la façade arrière et terrasses : point de la situation, entérinement des différentes décisions prises en cours de chantier (techniques et financières) et décision

L'Architecte, Monsieur [REDACTED] présent en Assemblée, explique les travaux qui ont été effectués en façade arrière depuis le début du chantier, début 2019.

Le chantier suit son cours et respecte actuellement les délais prévus.

Toutefois, comme expliqué dans un courrier adressé précédemment à l'ensemble des propriétaires, l'escalier de secours a dû être déposé compte tenu des importantes altérations structurelles qu'il présentait et qui ne permettaient pas une remise en état de celui-ci conformément à ce qui était prévu au cahier spécial des charges.

En effet, vu son degré de vétusté et de stabilité ainsi que le fait que ses ancrages et marches étaient plus que corrodés, lors du retrait des garde-corps, ce dernier s'est tout simplement démantelé.

Après analyse plus approfondie par l'entreprise, il s'est avéré que celui-ci ne pouvait faire l'objet de réparations et qu'il y avait dès lors lieu de procéder partiellement au placement d'un nouvel escalier de secours, engendrant évidemment un supplément budgétaire non négligeable pour la copropriété.

Par conséquent, s'est posée la question de la réelle nécessité du remplacement de cet escalier de secours. L'Architecte a alors pris contact avec les services de prévention de l'IILE (Intercommunale d'Incendie de Liège & environs) qui lui ont confirmé que la configuration de l'immeuble permettait une intervention dans tous les appartements par l'avant, via la grande échelle des pompiers et que dès lors, un escalier de secours en façade arrière n'était plus requis.

De plus, il faut également tenir compte du fait que l'usage dudit escalier n'était pas aisé, qu'il menait à une toiture à la structure ni renforcée, ni résistante au feu et au départ de laquelle le chemin de fuite devenait plus que difficile.

Après discussions, les propriétaires entérinent la décision prise en cours de chantier à savoir, de ne pas replacer l'escalier de secours en façade arrière.

L'Architecte précise que cette décision engendre une diminution du coût des travaux initialement prévus entre 8.000 à 10.000€.

Dès après, un long débat houleux s'ensuit quant à l'élargissement des terrasses des appartements B-C où était situé ledit escalier de secours.

L'Architecte précise toutefois qu'il ne s'agit pas d'un agrandissement de ces terrasses comme certains prétendent mais bien d'une nécessité pour recréer des ancrages structurellement stables afin de reprofiler les plinthes d'about de terrasse, ce qui a eu pour conséquence une augmentation de profondeur de certaines terrasses d'environ 13 à 20cm.

Suite à cela, les propriétaires confirment la décision prise en cours de chantier quant à cette augmentation et qu'il n'y a pas lieu d'effectuer pareil travail sur les terrasses des appartements A et D, celles-ci n'étant pas structurellement modifiées et compte tenu du coût supplémentaire que cela représenterait, hors budget initialement prévu.

Par ailleurs, l'Architecte informe l'Assemblée que les carrelages placés en façade arrière seront identiques à ceux de la façade avant mais que des garde-corps vitrés remplaceront les garde-corps à fuseau initialement prévus et ce, sans supplément financier.

Les propriétaires marquent leur accord sur ces choix.

Enfin, l'Architecte signale que les dégâts relevés au magasin du rez-de-chaussée feront l'objet d'une expertise par l'assurance de l'entreprise ARB.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 8390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b. Remplacement de la parlophonie actuelle par une vidéophonie : décision

Monsieur [REDACTED] électricien de la résidence, a remis prix pour le remplacement de la parlophonie actuelle par une vidéophonie, tant à rue que dans le hall boîtes aux lettres, pour un montant de 3.967€ HTVA.

A cela, il y a lieu d'ajouter le prix du dispositif installé dans chaque appartement, suivant choix ci-dessous du propriétaire et imputé en frais privatifs :

- Parlophone simple = 131€ HTVA
- Moniteur couleur sans cornet = 261€ HTVA
- Moniteur couleur avec cornet = 351€ HTVA

Les propriétaires décident qu'il n'y a pas lieu de remplacer la parlophonie actuelle mais qu'il y aurait lieu d'harmoniser et uniformiser les plaquettes nominatives aux sonnettes et boîtes aux lettres.

Dès après, il est décidé de commander à Monsieur [REDACTED] le remplacement de l'ensemble des nominettes présentes, au frais de la copropriété, et qu'ensuite, lors de tout changement d'occupant, il appartiendra aux propriétaires concernés de commander, **par écrit**, les nouvelles plaquettes nominatives auprès du syndic ; cette dépense sera alors imputée en frais privatifs.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

c. Remplacement des châssis en bois actuels de l'entresol : décision

La société [REDACTED] a remis prix pour le remplacement des châssis actuels par des PVC de couleur blanche à l'intérieur et d'aspect ALU à l'extérieur, pour un montant de 7.920€ HTVA.

La société [REDACTED] a remis prix pour le même travail pour un montant de 10.295,50€ HTVA et la société [REDACTED] pour un montant de 8.544,99€ HTVA.

Après discussions, les propriétaires décident de ne pas réaliser ces travaux.

Quotités participant à la décision/dépense : 28 unités
Quotités présentes ou représentées votantes : 22 unités

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

d. Placement d'une caméra (passage et entrée de l'immeuble)

Il est proposé de placer une caméra dans le porche latéral afin de visualiser les coupables de dépôts clandestins de poubelles.

Toutefois, il est rappelé qu'il est interdit de filmer la voie publique.

Le représentant de la société DOGAN IMPEX propose de placer une caméra et de la raccorder aux dispositifs de surveillance déjà installés dans son magasin afin de diminuer le coût.

S'ensuit une discussion sur le fait qu'il sera difficile d'utiliser les images en Justice et que seuls les services de Police peuvent effectuer les relevés des enregistrements.

Suite à cela, les propriétaires conviennent que pour un budget maximal de 500€, le représentant du rez-de-chaussée commercial peut faire placer une caméra dans le porche latéral dans un but dissuasif.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

5. Problématique de l'humidité causée par l'agrandissement du magasin au rez-de-chaussée et solutions éventuelles : décision

Il fait état que depuis l'agrandissement du magasin, le toit des garages est constamment humide à certains endroits et que dès lors, des infiltrations ont vraisemblablement été causées par ces travaux.

Le représentant de la société DOGAN IMPEX s'en étonne, les travaux ayant, d'après lui, été effectués dans les règles de l'art et que le magasin n'est pas nettoyé à grande eau mais par machine autolaveuse.

Dès après, il est convenu que Monsieur [REDACTED] aille montrer au propriétaire du rez-de-chaussée le problème et que les experts qui seront mandatés dans le cadre de l'infiltration constatée dans le magasin suite au chantier de façade arrière se prononcent également quant à la cause de cette humidité au plafond des garages.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

6. Nettoyage de la résidence : point de la situation et décision

Après discussions, les propriétaires décident de maintenir la situation actuelle à savoir que Monsieur [REDACTED] assure le nettoyage de la résidence en tant membre du Conseil de Copropriété et qu'un défraiement pour ce faire lui est octroyé mensuellement.

De plus, une assurance couvrant les membres du Conseil de Copropriété sera souscrite.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote :

OUI : quotités : 8.135Q

NON : quotités : 255Q / Noms : [REDACTED]

7. Chauffagiste attitré à la résidence : décision

Le syndic explique qu'en cours d'année une fuite a été constatée dans les garages nécessitant l'intervention du chauffagiste de la résidence soit, l'entreprise [REDACTED]

Lors de son intervention, celle-ci a constaté que tant le tuyau à l'origine de la fuite que les autres tuyaux de chauffage et de décharge situés dans la même gaine étaient tout aussi vétustes. Suite à cela, d'initiative l'entreprise a remplacé les portions de canalisations abîmées sur plusieurs étages et ce, sans consulter le syndic, sans établir de devis préalable, ni attendre de bon de commande.

La facture totale quant au remplacement de ces canalisations s'est élevée à 7.183€ TVAC.

Après concertation avec la Commissaire aux comptes, il a été décidé de réclamer des informations complémentaires à l'entreprise [REDACTED] considérant que le détail de ses factures était laconique et comportait éventuellement des erreurs.

Le chauffagiste [REDACTED] a répondu par écrit qu'il estimait ne plus devoir se justifier envers la copropriété ou le syndic et que dès lors, aucun geste commercial ne pouvait être envisagé. Par ailleurs, exaspéré de la réaction de la copropriété et compte tenu du climat de suspicion existant, il a pris la décision d'arrêter toute coopération avec la résidence.

Après discussions et au vu de ce qui précède, les copropriétaires décident de changer de chauffagiste et demande sera faite à la société [REDACTED] afin de déterminer si elle est compétente en matière de copropriété et si elle dispose d'un [REDACTED] de garde.

En ce qui concerne l'entreprise [REDACTED] le syndic se renseignera si une action judiciaire est pertinente mais la plupart des propriétaires présents en Assemblée estiment que cela n'engendrerait que des conséquences financières supplémentaires.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 8390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

8. Présentation par Monsieur [REDACTED] d'une nouvelle proposition de contrat d'assurance

Le représentant de la société DOGAN IMPEX communique en Assemblée l'offre de son courtier d'assurance pour la couverture incendie et dégâts des eaux de l'immeuble.

Après discussions, les propriétaires décident qu'il y a lieu d'analyser cette offre afin de s'assurer qu'elle prévoit au minimum les mêmes couvertures que le contrat actuel et dans l'affirmative, mandat est donné au Conseil de Copropriété pour y souscrire.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

Dès après ce point, le représentant de la société DOGAN IMPEX quitte l'Assemblée et remet procuration à Monsieur [REDACTED]

9. Comptabilité de la résidence

a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2018/2019 – 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 66.133€ contre 60.299€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte du remplacement des canalisations effectué par la firme [REDACTED]

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin mars 2019.

Madame [REDACTED] confirme avoir procédé à la vérification des comptes.

L'Assemblée approuve les comptes.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

b) Budgets de l'exercice 2019/2020 :

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

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Remboursement de l'emprunt de 350.000€ : apport de 40.900€

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Fonds de réserve : proposition de maintien du budget à 8.000€

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

10. Décharge

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

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

11. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété :

- Monsieur [REDACTED] est élu.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Monsieur [REDACTED] est élu.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Madame [REDACTED] est élue.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

- Madame [REDACTED] est élue.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

Après l'Assemblée, Monsieur et Madame [REDACTED] ont fait part au syndic qu'il estimait qu'aucun vote n'avait eu lieu quant aux élections des membres du Conseil de copropriété.

Cette réflexion a bien entendu étonné le syndic sachant que l'ordre du jour a bien été suivi et chaque point voté ; il y aurait eu lieu de faire part de leur doute non pas après l'Assemblée alors que l'ensemble des propriétaires présents avaient quitté les lieux mais avant le passage au point suivant de l'ordre du jour.

Toutefois, s'il fallait tenir compte de leur décision (255 quotités + procuration remise par la SPRL DOGNA IMPEX) quant à ces élections, il y aurait dès lors eu 5.635 quotités en faveur de l'élection des membres précités et 2.755 quotités contre, ce qui n'aurait dès lors pas influencé l'issue des votes.

b) Commissaire aux comptes :

Madame [REDACTED] est réélue.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

c) Syndic

La s.a. ADK SYNDIC est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2022.

Un membre du conseil de Copropriété est mandaté pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

Quotités participant à la décision/dépense : 9.950Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 8.390Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité.

12. Divers

a) Information quant aux problèmes rencontrés avec certains locataires et solutions éventuelles :

Bon nombre de propriétaires font état des problèmes rencontrés avec les locataires de l'appartement 5A (propriétaire Monsieur [REDACTED] et notamment quant à l'usage de stupéfiants, problème pour lequel la Police anti-drogue est encore intervenue il y a peu.

Suite à cela, les copropriétaires, à l'unanimité, décident de mettre Monsieur [REDACTED] en demeure de procéder à l'expulsion de ses locataires suite aux troubles, graves et répétitifs, qu'ils occasionnent dans l'immeuble.

- b) 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 21h.

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 :

ENVOI DES CONVOCATIONS PAR PLI SIMPLE :

Je soussigné(e) le propriétaire ou le mandataire *****(voir ci-dessous) :

Nom : Prénom : Date de naissance :

Propriétaire du/des biens..... à la résidence **PONT DE WANDRE** située **rue du Grand-Puits 89-91 à 4040 HERSTAL**, demande expressément par la présente au syndic de la copropriété que les convocations aux assemblées générales des copropriétaires me soient adressés par courrier simple à l'adresse suivante :

.....

La présente demande restera valable jusqu'à instruction contraire de ma part. Je certifie que la société ADK SYNDIC s.a. sera tenue informée de tout changement futur de mes coordonnées.

A retourner à : n.basarte@adksyndic.com

Coordonnées téléphoniques et mail du ou des propriétaires :

Nom 1 : 

si vous n'êtes pas inscrit sur notre site : 

Adresse postale : n° / Boîte : à

Nom 2 : 

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