

ACP Résidence Ixellois
Rue des Ixellois, 7
4000 Liège
Banque : BE31 0017 5422 1455
N° Entreprise : 0891 531 552



Syndic : Cogestim
Rue Natalis, 2
4020 Liège
Tel : 04/379.28.04
E-Mail : syndic@cogestim.be

Procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire du 25 septembre 2019.

Vous trouverez, ci-après, le compte-rendu de l'Assemblée Générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence Ixellois, qui s'est tenue le mercredi 25 septembre 2019 à 18h30 à la résidence, dans l'appartement de Mme Delvoye.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Sont présents ou valablement représentés :

, soit 12 propriétaires sur 15, représentant ensemble 8 464

quotes-parts sur 10 000.

Sont absents :

Le bureau du syndic est représenté par M. Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points à l'ordre du jour. Le syndic remercie les personnes présentes et représentées. L'assemblée est ouverte à 18h45.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

Monsieur est nommée présidente de l'assemblée à l'unanimité.

Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée à l'unanimité.

3. Répartition des indemnités de procédure payées par Franki et Schulpen.

La copropriété a reçu le 25/04/2019 l'indemnité accordée par le tribunal de 284 982,62 €. Cette indemnité ne couvrant pas tous les frais réclamés durant cette procédure, l'avocat de la copropriété a été désigné pour répartir cette indemnité entre les copropriétaires et les communs. Le projet de réparation réalisé par l'avocat a été envoyé aux copropriétaires le 22/07/2019 par e-mail. Cette répartition se base sur un calcul au prorata des montants réclamés et calculer par l'expert de la copropriété M. Taelman. Il est ressort un montant de 240 316,79 € pour les communs et 44 665,83 € pour les parties privatives de certain appartement (voir détail dans le rapport). Aucune remarque n'a été formulée par les propriétaires à l'avocat ou au syndic concernant cette répartition des indemnités.

L'assemblée décide à l'unanimité de valider cette répartition qui est jointe au procès-verbal. Les indemnités privatives seront versées après que les copropriétaires concernés en auront fait la demande au syndic conformément au modèle rédigé par l'avocat de la copropriété. L'assemblée décide à l'unanimité d'imputer l'indemnité pour les communs au fonds de réserve de la copropriété.

4. Travaux de façades.

Suite à la dernière assemblée, plusieurs réunions ont été organisées avec les membres du conseil de copropriété, le syndic et l'architecte. Le conseil de copropriété a envoyé le 22/07/2019 par mail son rapport aux copropriétaires. Voici un extrait de ce rapport :

« Du point de vue technique, nous avons eu des discussions avec l'architecte afin d'identifier les différentes solutions possibles. Beaucoup de solutions ont été envisagées. Cela va de la solution minimaliste (réparation de fortune pour simplement gagner du temps). A la solution complète telle que l'architecte l'avait présentée lors de notre AG du 20 mars 2019. 2 solutions ont été (re)chiffrées par l'architecte.

Solution 1 : Solution qui a comme objectif de se limiter au minimum viable. L'avantage le plus significatif est d'éviter le remplacement des garde-corps. Mais les risques et inconnues sont plus nombreux, cette solution donne peu de garantie sur le moyen et long terme. Le budget varie de 78.477 € à 111.483 € selon l'entreprise choisie. Ces budgets sont frais d'architecte et TVA inclus.

Solution 2 : C'est la solution déjà présentée par l'architecte lors de l'AG précédente mais elle a été retravaillée. La principale modification apportée est un modèle de garde-corps moins coûteux (Fuseaux verticaux et non le modèle vitré). L'avantage le plus significatif est la garantie sur le long terme. Le budget varie de 399.851 € à 488.330 € selon l'entreprise choisie. Ces budgets sont frais d'architecte et TVA inclus. Plusieurs autres solutions intermédiaires ont été envisagées. Dans l'état actuel des choses, il nous semble difficile d'opter d'emblée pour une solution précise. Chaque solution envisagée (à l'exception de la solution complète) soulève nombre de questions (pérennité, choix esthétique...). C'est pourquoi nous proposons d'adopter une méthode suggérée par l'architecte. Cette méthode consiste à faire les choix au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon confirmation ou pas de la gravité de la situation. Si le peignage (première étape des travaux) laisse apparaître que la solution 1 est suffisante on se limite à cette solution.

Si cela est insuffisant, le choix de continuer (ou pas) est pris étape par étape pour la suite des travaux (étanchéité, réparation, garde-corps...). Une fois la façade avant finalisée (2020), les mêmes travaux sont réalisés à la façade arrière (2021). Pour permettre d'être réactif et éviter de revenir vers l'AG à chaque étape, un groupe de travail serait constitué. Et un mandat serait donné à ce groupe de travail pour prendre les décisions intermédiaires. Il se réunirait pour la première fois le 9 Octobre en présence de l'architecte. »

L'assemblée décide à l'unanimité de suivre les recommandations du conseil de copropriété d'avancer au fur et à mesure de l'évolution des travaux en commandant d'abord le peignage de la façade avant.

L'assemblée décide à l'unanimité de désigner un groupe de travail constitué du conseil de copropriété et de , mandatés pour suivre l'évolution des travaux et décider des travaux à commander en fonction des problèmes qui seront constatés. Ce mandat pourra aller jusqu'à la réfection complète des façades et terrasses avec remplacement des garde-corps, le choix des solutions, finitions et des entreprises. Ce groupe de travail tiendra compte de l'évolution des fonds de la copropriété et des priorités. La première réunion du groupe de travail aura lieu le 9 octobre 2019.

5. Problèmes liés aux camions de livraison du magasin Aldi.

Régulièrement les camions de livraisons du Aldi accrochent des parties du bâtiment durant leurs manœuvres. Dernièrement, ils ont accroché des canalisations d'eau de notre copropriété et des pierres de parement. Le syndic a contacté à plusieurs reprises le gestionnaire de l'Espace Guillemains et le gérant de l'Aldi. Le syndic attend toujours la réponse concernant ces réparations.

L'assemblée décide à l'unanimité d'organiser une réunion avec les membres du conseil de copropriété, les gérants du Aldi et l'Espace Guillemains afin d'essayer de trouver une solution pour les nuisances liées aux livraisons et aux nettoyeurs.

6. Encombrants et objets dans les communs.

Le syndic a été averti que de nombreux objets se trouvent régulièrement abandonnés dans les communs. Le syndic rappelle qu'il est strictement interdit de laisser trainer des objets ou encombrants dans les parties communes.

7. Lecture du procès-verbal des décisions et signature du procès-verbal.

Après lecture du procès-verbal, celui-ci est approuvé à l'unanimité des membres présents et signé.

Le syndic remercie tous les propriétaires présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h50.

Conformément à la loi en vigueur, toute remarque à formuler sur le présent procès-verbal doit parvenir au syndic dans le délai légal.

Signatures des propriétaires :

The image shows several handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose cluster. The signatures are stylized and vary in complexity, representing the individual owners who signed the minutes.

ER

10/11/11

11/11/11

12/11/11

Benjamin

COGESTIM, SYMNIC