

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Extraordinaire » des Copropriétaires
de la résidence « GALERIE ANSOISE » sise Rue de l'Yser 278 à 4430 Ans- BCE :
0882.432.655
Tenue en DIGITALE le jeudi 20 janvier 2022 à 17h**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau
2. Travaux extraordinaires à prévoir :
 - a. Présentation du rapport de l'architecte Hankart - Rénovation complète de la toiture au-dessus de l'appartement 3.1 à Mr Collon – Présentation du devis de la firme ISOTOIT et SOSZNA TOITURE pour un montant de 18 000 € TTC – Suite à donner pour la réfection intérieure de l'appartement 3.1 de Mr Collon – Décision
 - b. Présentation du rapport de l'architecte Hankart - Réparation de l'étanchéité autour du conduit de cheminée en extérieur au-dessus de l'appartement 4.1 – Présentation du devis de la firme ISOTOIT et SOSZNA TOITURE pour un montant de +/- 3000 € TTC – Décision
 - c. Présentation du rapport de l'architecte Hankart - Correction du parement pour empêcher les infiltrations d'eau au niveau de la vitrine du commerce 0.1 et remplacement de la vitre du commerce dégradé par les infiltrations du au défaut d'étanchéité du parement – Devis de la firme BHT en attente pour un estimatif de +/- 19 000 € TTC – Mandat donné à l'architecte Hankart pour le suivi du dossier – Décision
3. Placement d'un boîtier à clé à gauche des boîtes aux lettres pour usage unique de Mr Neyskens – Le placement et l'achat seront à ses frais – Décision
4. Souscription d'une assurance Protection Juridique pour la copropriété auprès de la compagnie ARAG – Présentation de 2 formules : base (477,88 €) ou étendue (681,40 €) – formule reprise en annexe du PV – Décision
5. Elections/Réélections statutaires : Syndic, Commissaire/collège de commissaires aux comptes, Conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 16/ 29 propriétaires, soit 53 477/100.000 quotités.

Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

1) Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par **Mme. BEKAERT**

Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, syndic, représenté par **F. COLLIN**

Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

**POINT 2A : Interrogation de l'assemblée quant aux travaux prévisibles pour les années à venir :
Présentation du rapport de l'architecte Hankart - Rénovation complète de la toiture au-dessus de
l'appartement 3.1 à Mr Collon – Présentation du devis de la firme ISOTOIT et SOSZNA TOITURE pour un
montant de 18 000 € TTC – Suite à donner pour la réfection intérieure de l'appartement 3.1 de Mr Collon -
Décision**

L'architecte Hankart présente le dossier sur base de son rapport et son étude au niveau de l'origine des infiltrations subies chez M. Collon.

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve la rénovation complète de la toiture au-dessus de l'appartement 3.1 de M. Collon.

Vote		
Oui :	53 477	Q
Non :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Soumis au vote :

L'assemblée générale vote en faveur de la firme Isotoit pour un montant de **17 857,50 € TVAC** (cfr devis AM/14350) pour la rénovation complète de la toiture. Le dossier sera suivi par l'architecte.

Vote			
Oui :	49 298	Q	
Non :	0	Q	
Noms :			
Non repris au vote :	4179	Q	
Noms :	MAITRE FAGNOUL (Représentant de M. COLLON)		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

Explication du vote :

Maitre Fagnoul, représentant de M. Collon, explique la situation et les dégâts subi par M. Collon au niveau de son appartement.

L'architecte explique les difficultés rencontrées pour accéder à l'appartement de M. Collon et estime que le délai relativement long est dû à une multitude de rendez-vous annulé de la part de M. Collon et ou ses représentants.

Soumis au vote :

La copropriété prend en charge la réfection des dégâts subi à l'intérieur de l'appartement de M. Collon.

Vote		
Oui :	4179	Q
Non :	49 298	Q
Noms :	Toutes les personnes présent ou représentés excepté Maitre Fagnoul	
Non repris au vote :		Q
Noms :	MAITRE FAGNOUL (Représentant de M. COLLON)	

La proposition **n'est pas** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **8 %**.

Maitre Fagnoul, représentant de M. Collon quitte la séance car celui-ci n'était mandaté que pour les votes du point 1. Les quotités sont ramenées à 49 298.

POINT 2B: Présentation du rapport de l'architecte Hankart - Réparation de l'étanchéité autour du conduit de cheminée en extérieur au-dessus de l'appartement 4.1 – Présentation du devis de la firme ISOTOIT et SOSZNA TOITURE pour un montant de +/- 3000 € TTC – Décision

L'architecte Hankart présente son rapport d'analyse sur l'origine des infiltrations d'eau au niveau de la cheminée de l'appartement 4.1.

Soumis au vote :

L'assemblée générale marque accord pour la réparation de l'étanchéité autour du conduit de cheminée extérieur de l'appartement 4.1.

L'assemblée générale mandate la firme Isotoit pour la réalisation du travail pour un montant de +/- 3 000 € TTC (CFR Rapport de l'architecte Thierry Hankart) qui s'est engagé durant la réunion à ne pas dépasser ce montant.

Vote		
Oui :	49 298	Q
Non :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

POINT 2C : Présentation du rapport de l'architecte Hankart - Correction du parement pour empêcher les infiltrations d'eau au niveau de la vitrine du commerce 0.1 et remplacement de la vitre du commerce dégradé par les infiltrations du au défaut d'étanchéité du parement – Devis de la firme BHT en attente pour un estimatif de +/- 19 000 € TTC – Mandat donné à l'architecte Hankart pour le suivi du dossier – Décision

Présentation des solutions proposées par l'architecte Hankart.

Soumis au vote :

L'assemblée générale opte pour la solution du déplacement de la vitrine du commerce 0.1 pour un montant estimatif de +/- 14 000 € TTC.

Mandat est donné au conseil pour valider le devis et sur le choix de la firme pour la réalisation du travail.

L'architecte Hankart suivra le dossier du déplacement de la vitrine afin de s'assurer de la bonne exécution.

Vote		
Oui :	49 298	Q
Non :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

POINT 3 : Placement d'un boîtier à clé à gauche des boîtes aux lettres pour usage unique de Mr Neyskens – Le placement et l'achat seront à ses frais – Décision

M. Neyskens expliquer pourquoi il est nécessaire pour son commerce de placer un boîtier a clé et l'emplacement de celui-ci

Soumis au vote :

L'assemblée générale accepte la demande de M. Neyskens pour le placement d'un boîtier à clé à ses frais.

Vote		
Oui :	49 298	Q
Non :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

POINT 4 : Souscription d'une assurance Protection Juridique pour la copropriété auprès de la compagnie ARAG – Présentation de 2 formules : base (477,88 €) ou étendue (681,40 €) – formule reprise en annexe du PV – Décision

Présentation des différentes formules et des offres reçues auprès de la compagnie ARAG et DAS.

Soumis au vote :

L'assemblée générale maintient sa confiance au courtier actuelle, Mr Renzonnet et souscrit une protection juridique sur la formule de base pour un montant de 477,88€/an.

Vote		
Oui :	49 298	Q
Non :	0	Q

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100 %.

POINT 5 : Elections et/ou réélections statutaires : syndic, commissaire/ou collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Reconduction du mandat du syndic :

Conformément à son contrat, le mandat du syndic est reconduit pour 3 ans. (AGO 2025)

Vote		
Oui :	49 298	Q
Non :	0	Q

La décision **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100 %.

Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :

Candidat(s) : Mr LONCELLE

Vote		
Oui :	49 298	Q
Non :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

Art.3.90 §1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

Candidat n° 1 : Mr NEYSKENS

Vote		
Oui :	49 298	Q
Non :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Candidat n° 2 : Mme BEKAERT

Vote		
Oui :	49 298	Q
Non :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

Candidat n° 3 : Mr LEDIEU

Vote		
Oui :	49 298	Q
Non :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

Candidat n° 4 : Mr Loncelle

Vote		
Oui :	49 298	Q
Non :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.

→ Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à **19 h 10**