

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la résidence « GALERIE ANSOISE » sise Rue de l'Yser, 278 à 4430 ANS – BCE : 0882.432.655
Tenue à l'ESPACE PLAN B – LE JEUDI 31 MARS 2022 à 18h00**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières
 - a. Mécontentement de la part de plusieurs copropriétaires sur le prestataire de nettoyage – proposition de changement de prestataire – présentation de l'offre de la firme XXXXX - Décision
3. Travaux extraordinaires à prévoir :
 - a. Fixation des plaques d'aluminium au-dessus du châssis de l'appartement 1.4 pour éviter les infiltrations d'eau. – Présentation du devis de la firme Boulanger pour un montant de +/- 2000 € TTC - Décision
 - b. Correction de la passerelle pour empêcher les infiltrations d'eau d'entrée dans l'appartement 2.5 – Présentation du devis de la firme Henrotte pour un montant de +/- 2300 € TTC – Décision
 - c. Remplacement du recouvrement de terrasse de l'appartement 4.1- Prise en charge par la copropriété – Présentation du devis de la firme Renobat pour un montant de 2994,50 TVAC – Décision
 - d. Financement total pour les travaux de rénovation des passerelles – Proposition d'un crédit auprès de la Région Wallonne ou d'un organisme bancaire de +/- 170.000 € - mandat donner au Syndic pour préparer ces dossiers de crédit pour la prochaine Assemblée Générale - décision
 - e. An cas d'accord du point 3.d – Proposition de mandater un architecte pour préparer le dossier et soumission auprès de différentes firmes pour la réalisation du travail - décision
 - f. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste
4. Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice :
 - a. Fonds de roulement / proposition : 34.000€/10.000q. via versements mensuels – Suite à donner
 - b. Fonds de réserve/ proposition : 12.000€/10.000q. via versements mensuels – Suite à donner
5. A la demande de Monsieur Ngawa – Autorisation de Murer sa cave – le plan est repris en annexe du PV – décision
6. Elections/Réélections statutaires : Commissaire/collège de commissaires aux comptes et Conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 16/31 Propriétaires, soit 52 544/100.000 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 **M. LONCELLE**

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.

2. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le commissaire/le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Le syndic fait rapport des différents contrats de fournitures régulières encours. Un mandat est octroyé au syndic pour le renouvellement à l'échéance de ces contrats pour une durée n'excédant pas plus de 3 ans.

- a. Mécontentement de la part de plusieurs copropriétaires sur le prestataire de nettoyage – proposition de changement de prestataire – présentation de l'offre de la firme XXXXX - Décision

Rapport/Commentaires du commissaire/du collège de commissaires aux comptes :

Le commissaire aux comptes n'émet aucunes remarques par rapport à ceux-ci.

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve les comptes de l'année 2020-2021 et les contrats de fournitures régulières et donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour leur gestion.

L'assemblée générale estime qu'il ne faut pas changer la firme de nettoyage mais qu'il est important de lui faire un rappel à l'ordre.

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

Les comptes **sont** approuvés ainsi que pleine et entière décharge **est** donnée au Commissaire/au Collège de Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

3. Travaux extraordinaires à prévoir :

- a. Fixation des plaques d'aluminium au-dessus du châssis de l'appartement 1.4 pour éviter les infiltrations d'eau. – Présentation du devis de la firme Boulanger pour un montant de +/- 2000 € TTC – Décision

Soumis au vote :

L'assemblée générale mandat une entreprise pour la fixation des plaques d'aluminium au-dessus du châssis de l'appartement 1.4 et 2.3, il sera fait par la même occasion une vérification complète de l'ensemble des plaques d'aluminium pour un montant approximatif de 3 500 € TVAC.

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

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

- b. Correction de la passerelle pour empêcher les infiltrations d'eau d'entrée dans l'appartement 2.5 – Présentation du devis de la firme Henrotte pour un montant de +/- 2300 € TTC – Décision

Soumis au vote :

L'assemblée générale décide de ne pas réaliser ce travail étant donné qu'il est préférable de remplacer l'ensemble des passerelles.

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

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

- c. Remplacement du recouvrement de terrasse de l'appartement 4.1- Prise en charge par la copropriété – Présentation du devis de la firme Renobat pour un montant de 2994,50 TVAC – Décision

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve le remplacement du recouvrement de la terrasse de l'appartement 4.1 qui sera pris en charge par la copropriété pour un montant de 2994,50 € TVAC.

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

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

- d. Financement total pour les travaux de rénovation des passerelles – Proposition d'un crédit auprès de la Région Wallonne ou d'un organisme bancaire de +/- 170.000 € - mandat donner au Syndic pour préparer ces dossiers de crédit pour la prochaine Assemblée Générale – décision

Soumis au vote :

L'assemblée générale vote favorablement pour un financement pour les travaux de rénovation des passerelles.

L'assemblée générale mandate le syndic pour effectuer les demandes de crédit d'un montant de 170 000 € pour une durée de 120 mois pour la rénovation des passerelles auprès des différents organismes bancaires. Ce montant servira à couvrir l'ensemble des travaux et l'intervention de l'architecte pour la réalisation du cahier de charges, suivi de chantier, le mandat d'un coordinateur sécurité chantier et le cas échéant un expert en stabilité.

L'assemblée générale mandate le syndic pour conclure le crédit au nom de l'ACP auprès de l'organisme bancaire.

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

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

- e. Au cas d'accord du point 3.d – Proposition de mandater un architecte pour préparer le dossier et soumission auprès de différentes firmes pour la réalisation du travail - décision

Soumis au vote :

L'assemblée générale mandate l'architecte Hankart pour le suivi du chantier repris au point 3.D. Une convention et un planning sera établit entre l'architecte et l'ACP représenté par le syndic.

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

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

- f. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste

Soumis au vote :

Aucun mandat n'est donné.

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

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

4. Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice :

- a. Fonds de roulement / proposition : 34.000€/10.000q. via versements mensuels – Suite à donner

- **Charges courantes/Fonds de roulement** : le budget est le suivant : 34 000 € sur base annuelle.

- ❖ Versements **mensuels**
- ❖ **Par quotité**

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve le fonds de roulement pour un montant de 34 000 €/an par versement mensuel sur base des quotités.

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**

- b. Fonds de réserve/ proposition : 12.000€/10.000q. via versements mensuels – Suite à donner

Art. 3.86 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)

Proposition : 12 000 €.

- ❖ Modalité de l'apport périodique : versements **mensuels**

Soumis au vote :

Suite au vote favorable du point 3.D, l'assemblée générale estime que les 12 000 € ne seront pas suffisant. L'assemblée générale vote favorablement pour doubler ce montant soit 24 000 €/an par versement mensuel sur base des quotités.

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %** (vote ½)

5. A la demande de Monsieur Ngawa – Autorisation de Murer sa cave – le plan est repris en annexe du PV – décision

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve la demande de Monsieur Ngawa et autorise celui-ci à murer sa cave telle que repris au plan qui était annexé à la convocation.

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

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

6. Elections/Réélections statutaires : Commissaire/collège de commissaires aux comptes et Conseil de copropriété

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

Candidat(s) : M LONCELLE

Vote		
Oui :	52 544	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 :	52 544	Q
Non :	0	Q

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

Candidat n° 2 : Mme BEKAERT

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

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

Candidat n° 3 : Mr LEDIEU

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

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

Candidat n° 4 : Mr LONCELLE

Vote		
Oui :	52 544	Q
Non :	0	Q

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

Divers/Notes :

- Remettre des caches basiques au-dessus des aérations
- Il est rappelé que les communs doivent être entièrement vide. Il sera fait une inspection vers la mi-avril et tout sera retiré au frais des propriétaires concernés par un entrepreneur.
- Il sera apposé une pierre de taille sur 80 cm autour de la pillasse au rez de chaussée.

Lecture est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.

*Le président de l'assemblée, le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires sont invités à signer le procès-verbal. Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à **20h40**.*