

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la Résidence GALERIE ANSOISE sise Rue de l'Yser, 278 à ANS – BCE : 0882.432.655
Tenue à LIEGE, le mardi 19 mars 2019 à 18h00**

Sont présents et valablement représentés : 16/27 propriétaires, soit 50.803/100.000 quotités.

Art 577-6§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.

- 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**.

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf sprl, syndic, **représenté par Ph. WOLF**.

Art. 577-6§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) Information sur les adaptations légales du 18 juin 2018 intervenue en matière de copropriété et, notamment, la mise à jour du règlement d'ordre intérieur

Le syndic informe de la prochaine disponibilité du nouveau texte légal sur son site internet.
Au surplus sont exposées les modifications importantes en matière de fonctionnement de l'assemblée générale, de statuts/ROI, ainsi que de comptabilité.

Concernant le R.O.I., le syndic l'adaptera pour compte de la copropriété (budget de +/- 390€) en prestation complémentaire, ce dont l'assemblée prend note. Celui-ci sera tenu à disposition dans les prochaines semaines voire mois, notamment sur le site internet.

2bis) Suivi des infiltrations de l'immeuble :

L'architecte HANKART est présent en séance. Le syndic revient sur la problématique des infiltrations d'origine et a demandé à l'architecte de venir expliquer la situation.

Le syndic a souhaité faire appel à une société spécialisée « CIBOR » pour essayer de trouver la ou les causes qui n'ont pas été découvertes par l'architecte, notamment chez Mme BEKAERT et la société IMMOGAL.

- « CIBOR » interviendra, en recherche sur les infiltrations des appartements de Mme BEKAERT et de la société IMMOGAL, pour la fin mars. L'architecte assistera cette société et établira un rapport.

Pour les autres points :

- M. ADORANTE réexplique qu'une fuite antérieure reviendrait. L'architecte reviendra chez lui pour la fin mars.

- M. LEDIEU et Mme DELREZ évoquent également de nouveaux problèmes. Une visite de l'architecte sera convenue également fin mars.

- Indépendamment des fuites évoquées ci-dessus, l'architecte réalisera pour compte de la copropriété, chez Mme JEANPIERRE, un petit toit, rejetant les eaux des coursives vers l'extérieur et éviter ainsi des dégradations chez cette dernière.

- Concernant l'appartement de M. COULON, il est fait remarquer, une nouvelle fois, l'impossibilité d'accéder et trouver un arrangement avec le locataire. Il appartiendra donc au propriétaire M. COULON de revenir vers le syndic ou l'architecte pour organiser ce rendez-vous.

- Concernant le rez-de-chaussée de M. NEYSKENS, il semblerait que ce soit la position du châssis, trop en avant dans la coulisse, qui ne permettrait pas l'écoulement de l'eau de s'évacuer de celle-ci vers l'extérieur, qui serait la cause du problème d'infiltration sur ses vitrines. Il s'agit à priori d'un défaut de conception du châssis privatif qui serait la cause. Les statuts seront vérifiés sur le caractère privé, si bien que cela ne fait dans un premier temps aucun doute.

- M. LONCELLE signale qu'une petite décharge pourrait être bouchée sur une petite terrasse-toiture en façade avant. La société ISOTOIT viendra pour vérifier la bonne évacuation de ce tuyau.

Il est demandé que l'architecte HANKART fasse un rapport récapitulatif des différents points encore en suspens, après sa ou ses visites de fin mars et l'intervention de « CIBOR », celui-ci dès lors mandaté pour la suite du dossier.

Tous les copropriétaires marquent accord sur cette manière de fonctionner.

3) Décharge pour la gestion et 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(s) commissaire(s) 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.

Commentaires du commissaire aux comptes et/ou de l'assemblée :

Les commissaires aux comptes n'émettent pas de remarques particulières.

Soumis au vote :

Pour accord sur les comptes et les contrats en cours.

Il est rappelé qu'une société de nettoyage remplace le personnel d'entretien.

Vote n°1		
Oui :	50.803	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

4) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir : rénovation des passerelles (cf. AGO 2018) & autres - mandat éventuel d'un spécialiste : décision

Le syndic rappelle les travaux envisagés principalement concernant les passerelles, d'un montant de minimum 100.000€, évoqué lors d'autres assemblées générales. Il a lieu également de compter les travaux nécessaires à la réfection des infiltrations en cours.

5) Suite AGO 2018 : Sécurisation des grilles d'entrée à rue: décision

Soumis au vote :

Au niveau de l'entrée « Rue de l'Europe », la grille ne fonctionnerait pas bien. Il y aura donc lieu de vérifier le bon fonctionnement de la grille, de la serrure et du ferme-porte et de placer une plaque de protection plus grande à l'extérieur et autours de la poignée, empêchant la possibilité d'ouverture de la grille de l'extérieur.

Au niveau de l'entrée « Rue de l'Yser », la porte fonctionnerait bien. Néanmoins, il y a lieu d'organiser la pose d'une plaque ou protection de la clenche adéquate ou plus grande pour éviter que les personnes puissent ouvrir la grille de l'extérieur.

Vote n°2		
Oui :	50.803	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

6) Fixation des budgets de l'exercice 2019 :

a. Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant : 34.000,00€ sur base annuelle.

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

Soumis au vote :

Pour accord sur le budget de charges courantes et les modalités à conserver.

Vote n°3		
Oui :	50.803	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget **est** approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

b. Le fonds de réserve est le suivant : proposition d'un montant de 20.000,00€ sur base annuelle.

Soumis au vote :

Pour accord sur le montant de 12.000,00€ par an, via versements mensuels.

Vote n°4		
Oui :	50.803	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le fonds de réserve **est** approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

7) Entretien des parties communes : Ratification de la souscription d'un contrat avec la société CLENET (montant de 320€ HTVA/mois) sur base du cahier de charge de Mme LEMOINE : décision

Soumis au vote :

Les copropriétaires ont bien pris note de l'intervention de CLENET pour le nettoyage de la résidence. Ceux-ci font néanmoins certaines remarques concernant les prestations :

- Ils souhaitent vérifier la régularité des prestations. Il sera proposé au prestataire de s'annoncer au niveau des commerces au rez et de fixer un jour et heure régulière d'intervention.
- S'assurer que le cahier des charges actuel est respecté
- La présence de saletés au niveau des passerelles.

Néanmoins, si après régularité des prestations et respect du cahier des charges, la situation ne devait pas s'arranger, mandat est donné au Conseil de Copropriété dans un budget maximum de 6.000€ TTC, d'adapter le cahier des charges pour que la société CLENET puisse disposer davantage de moyens à satisfaire les exigences des copropriétaires. Il va de soi que cette adaptation du cahier de charges est réalisée dans ce cadre budgétaire et que si la société CLENET ne satisfaisait pas, la situation pourra être remise à l'ordre du jour de l'année prochaine pour examen, augmentation ou revue du cahier des charges ou changement de société.

Il est rappelé que l'entretien des garages ne se fait que si c'est nécessaire et de façon ponctuelle.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote n°5		
Oui :	50.803	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

→ Arrivée de Mme JOLY, les votes se feront dorénavant sur 56.135q.

8) A la demande de M. LEDIEU - Demande d'autorisation pour enseigne commerciale à rue côté avenue de l'Europe (suivant projet en annexe de la convocation): décision

Le projet est présenté en séance, notamment en couleur sur base de photos.

La décision consiste le placement d'une enseigne de 3m de long et de 0,80m de haut, éclairé en façade au niveau du lettrage, mais pas sur le pourtour, et à la condition exclusive que ceci ne crée par de précédent, notamment en cas d'un autre commerce à l'emplacement de M. LEDIEU, l'autorisation lui étant expressément accordée.

Il va de soit qu'en cas d'enlèvement de l'enseigne, tout dégât ou problématique seront à sa charge ainsi que tout dégât de façon plus générale.

Soumis au vote :

Pour accord sur le placement.

Vote n°6			
Oui :	40.650	Q	
Non :	5.573	Q	
Noms :	DEROANNE		
Non repris au vote :	9.912	Q	
Noms :	GERARDY, LONCELLE, TINEL, VCS IMMO		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **88%**.

9) A la demande de VIVACOOK :

a. Modification de la façade à rue « Rue de l'Yser, 280 et 282 », suivant projet en annexe de la convocation: décision

Présentation du projet par le propriétaire, projet ayant été valablement transmis aux copropriétaires.

Soumis au vote :

Les copropriétaires marquent leur accord. Il est néanmoins demandé au propriétaire d'établir un état des lieux de la façade et des appartements aux alentours pouvant en faire l'objet de dégradation et ce à l'initiative du propriétaire du rez-de-chaussée et cela préalablement aux travaux.

Vote n°7			
Oui :	53.583	Q	
Non :	0	Q	
Non repris au vote :	2.597	Q	
Noms :	VCS IMMO		

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

b. Accord quant au percement d'un trou à côté du local technique d'eau vers le commerce et le placement d'une machine de climatisation dans les parties communes de l'immeuble, suivant projet en annexe: décision

Il est fait remarquer que le plan remis par le propriétaire ne correspond pas à la situation physique du bâtiment.

A savoir que la climatisation serait mise dans une cave de compteurs d'eau, ce qui n'est pas possible. Il lui est donc demandé de le placer sur le mur perpendiculaire des garages juste devant la cave et de façon la plus discrète possible.

Cette autorisation est également donnée de manière exceptionnelle à ce commerce. Ce dernier supportera toutes les problématiques liées aux dégradations ou troubles de façon générale.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote n°8		
Oui :	47.965	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	8.170	Q
Noms :	VCS IMMO, DEROANNE	

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

10) Elections et/ou réélections statutaires : conseil de copropriété et commissaire(s) aux comptes
Conseil de copropriété (vote ¾) :

Candidat n°1 : M. NEYSKENS.

Vote n°9		
Oui :	56.135	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n°2 : Mme BEKAERT.

Vote n°10		
Oui :	56.135	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n°3 : M. LONCELLE

Vote n°11		
Oui :	56.135	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n°4 : M. LEDIEU

Vote n°12		
Oui :	56.135	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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

Candidat: Mme BEKAERT

Vote n°13		
Oui :	56.135	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Divers :

- Le syndic revient sur des remarques des PV précédents, notamment concernant un bouton d'alarme dans un SAS au 1^{er} étage. Ce bouton est impossible à raccorder vu le câblage défectueux à l'intérieur d'un mur. Le syndic est dès lors dans l'impossibilité de raccorder ce dernier et rappelle que le reste de l'installation est entretenu et contrôlé par VLV, donc bien fonctionnel. Il sera présenté à l'assemblée générale prochaine un devis à titre indicatif uniquement pour voir les possibilités de raccordement de ce bouton bien que cela semble difficile. L'assemblée en prend bonne note.

NB : Depuis l'assemblée générale, l'électricien de la résidence a trouvé une solution pour raccorder le bouton poussoir. La société VLV passera vérifier le bon fonctionnement de l'installation.

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 **21h00**.*