

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de l'association des copropriétaires de la Résidence LES HAUTS PRES du 4 décembre 2023

1.1. **Vérification des présences**, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.
Ouverture de la séance.

1.2. **Election d'un président** de séance et de ses assesseurs, le secrétariat est assuré par le syndic – Vote (quorum requis : majorité absolue.)

Présidente : Madame Longhe

Scrutateur : Monsieur Malcorps

Secrétariat : Immo LLN

21 propriétaires sur 28 sont présents ou représentés, soit 83.581 quotités sur
100.000

Ouverture de la séance à 14H07

2. Travaux importants prévus dans la copropriété.

Pour rappel, il s'agit principalement des travaux d'étanchéité, de remplacement des garde-corps, d'étanchéité des terrasses, de réfection des bétons, etc

- *Le dossier a été instruit par l'architecte Ryelandt suivant les instructions reçues lors de l'assemblée générale précédente. Le cahier de charge a été établi suivant les règles d'usage et adressé aux entreprises pour soumissions.*

Le syndic présente Monsieur Donatien Ryelandt qui a étudié le dossier. Monsieur Reylandt projette un power point afin de présenter le travail à exécuter, il répond aux questions après son exposé.

- *Trois offres ont été reçues et sont publiées pour consultation par les copropriétaires.*

Le syndic rappelle que les offres et autres documents utiles ont été publiés sur la plateforme internet et envoyés par mail à chacun.

- *Présentation des différents postes et réponses techniques de l'architecte aux questions des différents copropriétaires.*

Monsieur Donatien Ryelandt explique que trois entreprises ont marqué un intérêt pour ce dossier et les présente. Le comparatif de prix des trois sociétés est présenté et une explication est donnée.

- *Vote de l'offre retenue par les propriétaires (quorum des deux tiers)*

Il est décidé de retenir l'offre de la société SRS d'un montant de 1 340 891,29 euros.

- *Autorisation demandée par le syndic de signer en séance le contrat de l'entreprise retenue. Vote (majorité absolue)*

Autorisation est donnée au syndic et au conseil de copropriété pour signer le contrat après vote sur le financement lors d'une prochaine AG.

- *L'architecte se charge des dossiers de demandes de primes qu'il sera possible d'obtenir éventuellement.*

Monsieur Ryelandt se chargera de demander les primes.

- *Information sur le planning et les délais prévisibles.*

Le chantier pourrait débuter en février 2023, si la commande est passée ce jour, ce qui n'est pas le cas, pour une durée de plus ou moins un an. Il sera demandé un planning écrit à la société SRS. Il est donc probable que le chantier commence en mars ou avril en fonction de la date de vote du financement.

- *Informations sur les éventuels désagréments du chantier, occupation des espaces communs, présence des échafaudages, et autres. Nécessité de prévenir les occupants et locataires dès à présent. L'ACP n'interviendra pas pour des demandes d'indemnités faites par des occupants. Vote (quorum majorité absolue)*

Les propriétaires devront informer à suffisance les locataires des nuisances (échafaudage, parking occupé, bruit, poussière, terrasse inaccessible durant un certain temps, ...) dues à ce type de chantier. **L'ACP ne prendra pas d'indemnités à charge en raison des travaux.** Il est conseillé de transmettre l'information par écrit aux locataires.

Ces points sont votés et approuvés à 100% des quotités présentes ou représentées.

3. Financement des travaux.

Les travaux seront financés par un appel de fonds extraordinaire payable dans le mois de la demande adressée par le syndic, chacun payant au prorata de ses quotités.

Choix du montant de l'appel et de la date ultime de paiement : Vote (majorité absolue).

Il est décidé d'effectuer un appel de fonds extraordinaire de 1 400 000€ payable dans le mois de la réception de l'appel. La date sera fixée lors de la prochaine AGE, cette AGE pourra être convoquée dans un délai inférieur à 17 jours vu l'urgence du dossier.

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

4. Financement bancaire.

Environ la moitié des propriétaires ont demandé à pouvoir participer à un financement commun. Les comptes de l'immeuble étant tenus par Belfius, le syndic a entamé un dossier avec cette banque. Les documents à fournir par le syndic sont listés en annexe.

Le syndic demande l'autorisation de souscrire un crédit au nom de la copropriété. En cas de refus, chaque propriétaire devra financer sa quote-part sans intervention de la copropriété ou du syndic. Vote (majorité absolue)

Le crédit sera remboursé mensuellement par les copropriétaires souscripteurs. Ils s'engagent à verser au moins 5 jours avant l'échéance, la quote-part mensuelle dans ce crédit afin que les prélèvements puissent se faire au jour prévu. Les propriétaires en défaut de paiement se verront facturer toutes indemnités réclamées du fait de leur non-paiement en temps utiles. Vote (majorité absolue)

Le syndic demande l'autorisation de souscrire une assurance couvrant ce crédit auprès d'Atradius. Ceci est une imposition de la banque. Un vote négatif sur ce point entraînerait l'impossibilité de souscrire le crédit et donc l'obligation pour les propriétaires désireux de participer à un financement de se tourner chacun vers leur banque.

Il est à noter que si le dossier n'était pas ou pas encore accepté par la banque, une nouvelle assemblée serait nécessaire pour présenter un dossier complet.

Vote (majorité absolue)

Monsieur le Hardÿ demande à chaque propriétaire de nous dire si oui ou non il souhaite participer au financement commun pour le 15 décembre 2023 au plus tard. Si trop peu de propriétaires sont demandeurs, ils devront s'adresser en direct à leur banque habituelle.

L'autorisation est donnée pour entamer les démarches auprès des banques pour un montant correspondant aux quotités totales des propriétaires qui auront marqué leur intérêt pour ce financement commun.

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

5. Conditionnement d'air

Le propriétaire du rez de chaussée gauche nous fait part de son intention de placer, pour l'été prochain, un conditionnement d'air sur le mur extérieur du bureau VDC (côté jardin). L'installation est destinée à fonctionner principalement en journée avec un volume sonore de 62 DB. Présentation du dossier par ses soins. Trois documents sont projetés pour étayer le dossier.

Vote (quorum majorité absolue)

Des photos et le projet sont projetés et une explication est donnée. Cet appareil est destiné à être utilisé uniquement durant les heures de bureau. L'assemblée donne son autorisation pour l'installation de ce conditionnement d'air à la condition que celui-ci soit installé proprement et entretenu correctement.

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

6. Occupation de l'immeuble : sous-locations à titre temporaire. Ces occupations pour un ou quelques jours entraînent des obligations de mise en conformité de certains éléments de l'immeuble. Ces travaux éventuels doivent alors être pris en charge par les propriétaires des appartements concernés.

Discussion et vote (quorum majorité absolue)

Ce point concerne la location de type « Airbnb », l'immeuble n'est pas destiné à louer les logements via ce type de location car il y a une réglementation stricte qui peut

entraîner des frais importants pour les mises en conformités (passage des pompiers, travaux à effectuer suivant le rapport des pompiers, ...). **Ce type de location n'est donc pas autorisé.** Dans le cas où les pompiers sont amenés à passer dans l'immeuble et que cette visite entraîne des travaux, ceux-ci seront à la charge du propriétaire de l'appartement concerné.

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

7. *Etat des tuyauteries de chauffage et d'eau sanitaire. Point sur la situation actuelle et instruction sur la gestion des problèmes.*
Discussion et vote (quorum majorité absolue)

Les vieux siphons des salles de bains posent régulièrement problème, leur mauvais état entraîne des infiltrations. L'attention de l'assemblée est attirée sur les nombreux sinistres qui pourraient entraîner des problèmes au niveau de l'assurance (franchise plus élevée, assurance qui pourrait donner son renon, ...)

Les tuyauteries étant vétustes, celle-ci devront être remplacées dans un futur proche. Chaque propriétaire doit le faire au plus vite et l'ACP ne déclarera plus de sinistre pour ce type de dossier, chaque propriétaire est dument averti.
Il est décidé de demander une offre pour le placement de vannes à l'entrée des tuyauteries de chauffage depuis la colonne commune, à présenter lors d'une AG ultérieure.

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

Lecture et signature du PV de l'assemblée.

La séance est levée à 16H15