

**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
DU 11 MARS 2019**

PROCES-VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

La vérification des procurations est réalisée. Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ils possèdent plus de la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Voir liste en annexe. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points prévus à l'ordre du jour.

2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire

L'assemblée est présidée par Monsieur DELMOTTE.
Monsieur DELMOTTE représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplit les fonctions de secrétaire.

3. Rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/18 au 31/12/18 et du bilan au 31/12/18 (majorité absolue)

Madame Marintsefski a vérifié les comptes de l'exercice 2018 ainsi que le bilan au 31/12/18 et propose aux propriétaires de les approuver.
Les propriétaires approuvent les comptes à l'unanimité.

4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières

	2016	2017	2018
1. Charges occupants	66.025,34	59.338,58	66.122,33
<i>Dont pour le chauffage et l'eau</i>	<i>25.268,64</i>	<i>18.389,11</i>	<i>22.782,20</i>
Achats en m³ de gaz	51.725	50.652	49.210
Prix moyen du m³ de gaz	0,3524	0,3695	0,4358
Degrés jours cumulés (jul-jun)	2116	2215	2148
2. Charges propriétaires	22.811,46	29.185,24	32.358,89
<i>Dont appels de fonds</i>	<i>12.000,00</i>	<i>12.000,00</i>	<i>12.000,00</i>
3. Fonds de réserve au 31/12	15.174,09	27.294,49	25.456,38

Evolution des dépenses

Les charges locatives ont nettement augmenté.
Plusieurs interventions de Rentokil ont été nécessaires pour le traitement des nuisibles.
Les encombrants ont à nouveau dû être évacués.
Les dépenses d'eau et de chauffage sont en hausse. A noter une augmentation du prix du gaz. Les autres postes sont stables.

Travaux réalisés et répartis en frais propriétaires

Labbé Ferronnerie – rampe escaliers cave
Help Fire – remplacement blocs secours
Com.e.s – dépannage gâche porte + installation poignée panique
Com.e.s – frais d'avocat relatif à l'affaire

Travaux réalisés et financés par le fonds de réserve

Cozie (ex Tobel) - remplacement de 2 circulateurs (chauffage et eau chaude) de vannes d'isolement de colonne et de 2 pompes de chauffage

Travaux commandés et à financer par le fonds de réserve

CDI : travaux aux ascenseurs : remplacement des portes palières, intérieurs de cabines, boutons cabines et boutons sur les paliers : pour un montant de 39.154€HTVA.

Fonds indemnités déménagement

Il s'élève au 31/12/18 à 6762,33€.

4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes

Le fonds de roulement actuel de 35.000€ est suffisant.

4. c) Propriétaires débiteurs

A la date du 31/12/18, le magasin 01-M1 devait 5197,31€ en principal.

Le magasin 01-M1 est en vente. A cette occasion, une partie ou la totalité de la dette devrait être récupérée selon le disponible après le paiement de tous les créanciers prioritaires.

4. d) Augmentation des rétributions de la cogérante

Discussion en séance.

Il a été décidé que la copropriété prend en charge ces factures d'eau et d'électricité.

4. e) Dégâts des eaux aux parties communes provoquées par le locataire du flat 4G – responsabilité – réparation

Discussion en séance.

Le syndic prendra contact avec l'avocat (M^{re} Alain LIESSAULT & C^{es} OMBRES & LUMIERES, de Mr et M^{me} MAGNIEN).

4. f) La copropriété après la loi du 18 juin 2018

La loi du 18 juin 2018, d'application à partir du 01/01/2019 a apporté une série de modifications, précisions et clarifications à la réforme de 2010.

Notamment, la majorité qualifiée des 3/4 figurant à l'art.577-7 §1^{er}, 1^o CC a été supprimée au profit d'une nouvelle majorité qualifiée des 2/3 des voix émises. En outre, les votes doivent être réalisés sur base des quotités de répartitions des charges concernées (principe du décideur-payeur).

Un règlement d'ordre intérieur est désormais obligatoire – voir explications ci-dessous.

Règlement d'ordre intérieur

A partir de 2019, suite à la loi du 18 juin 2018, le règlement d'ordre d'intérieur devient un document obligatoire. Le législateur prévoit expressément que le règlement d'ordre intérieur peut être établi sous seing privé, et qu'il est adapté d'initiative et par les soins du syndic.

Le contenu du règlement d'ordre intérieur est défini par la loi, il doit contenir au minimum :

- a) Les règles de fonctionnement de la copropriété et au minimum :
 - Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ainsi que le montant fixé par l'AG pour les marchés et contrat à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.
 - Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement et de renouveau de celui-ci ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission.
 - La période annuelle de 15 jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- b) Les règles relatives au Conseil de Copropriété
- c) Les compétences et obligations du Commissaire aux comptes

En outre, le règlement d'ordre intérieur pourra contenir les règles relatives au vivre ensemble, la tranquillité, l'harmonie ou l'esthétique, l'hygiène, la sécurité, les animaux etc.

5. Décharges (majorité absolue)

- au Conseil de copropriété : d'accord à l'unanimité.
- au commissaire aux comptes : d'accord à l'unanimité.
- au syndic : d'accord à l'unanimité.

6. Election des membres du conseil de copropriété (majorité absolue)

Sont élus :

Madame De Spot d'accord à 100% des voix
Monsieur Detremmerie d'accord à 100% des voix
Madame Allard d'accord à 100% des voix
Madame Marintsefski d'accord à 100% des voix
Monsieur Lievens d'accord à 100% des voix
Madame Inferrera d'accord à 100% des voix

7. Nomination d'un commissaire aux comptes (majorité absolue)

Est élue :

Madame Marintsefski d'accord à 100% des voix

8. Renouvellement du mandat du syndic (majorité absolue)

Le mandat de la S.A. Delmotte est renouvelé - D'accord à 100% des voix.

9. Rénovation des murs et plafond du second hall d'entrée – devis – financement (majorité 2/3)

Pour la pose de carrelage mural à mi-hauteur, peinture du haut des murs et plafond :
Devis de HK services : 1.816€HTVA plus le prix du carrelage (+/-16 m²)
Devis Batidécor : 3.584€HTVA plus le prix du carrelage
(ex : carrelage plaque style mosaïques à 45€/m² soit 1.215€HTVA)
Devis de Label Rénovation : 1.815 € HTVA : pour la peinture des murs et plafond
Devis de Renovart Design : 2.710 € HTVA
Décision : d'accord pour le devis de HK, carrelage à même hauteur que la porte d'ascenseur, le choix de carrelage se fera par le Cdc aidé de Madame Manceli (Département). A financer par le fonds de déménagement.

10. Révision et fixation des indemnités de 2^e et 3^e passage pour les interventions indispensables – montant à fixer

Discussion en séance.

D'accord à la majorité requise pour le remboursement des 70€.

D'accord à l'unanimité sauf pour prévoir une indemnité à partir de la 2^e absence de 50€/absence.

Prévenir 15 jours à l'avance en Français et en Anglais.

11. Demande de Madame Mancelli : prévention et sécurité incendie dans l'immeuble - devis – financement (majorité 2/3)

Discussion en séance.

Devis de ETS : 12.885,82€ htva (option disponible)

Décision : refusé à la majorité requise.

12. Demande de Mme Inferrera :

- * **placement d'un groupe électrogène pour la porte d'entrée**
- * **prévention annuelle contre les punaises**
- * **proposition de placer des containers pour les poubelles**
- * **gestion des poubelles**

Discussion en séance.

Concernant les conteneurs : examiner la faisabilité. Demander l'avis du nettoyeur

13. Problèmes dus aux flats 5B et 6F

Discussion en séance.

Plaintes de nombreux propriétaires en ce qui concerne l'occupant du flat 5B appartenant à Mr De Tavernier. Ecrire un courrier à l'occupant au gestionnaire de ce flat et au propriétaire.

Communiquer la pétition des occupants de l'immeuble

Pour le 6F : sans objet.

14. Vote de la proposition suivante :

« Tout copropriétaire défaillant devra en plus des charges, payer de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de 1% par mois indivisible et commencé, et ce par le seul fait du dépassement de l'échéance fixée 30 jours après la transmission des comptes. Si le dépassement de l'échéance est supérieur à 90 jours, une clause pénale de 10% du montant des charges dues sera en outre réclamée. »

Décision : d'accord à 100% des voix.

L'assemblée mandate le syndic pour introduire une procédure en justice à l'encontre d'un copropriétaire en recouvrement de charges impayées dès que la dette de celui-ci atteint : montant ou nombre de trimestre de retard à déterminer par les copropriétaires.

Décision : d'accord à 100% des voix à partir de 2.500€ ou deux trimestres

15. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve

Tenant compte des travaux à l'installation de chauffage qui ont été financés par le fonds de réserve en 2018 (voir point 4a), l'avoir au fonds de réserve au 31/12/2018 s'élève à 25.456,38€. Le fonds indemnités déménagements est à 6.762,33€.

Tenant compte des travaux commandés restant à financer (voir point 4a – 41.503,24€ tva) le fonds de réserve est insuffisant. Il faudra prévoir des appels de fonds.

Décision : à l'unanimité, les propriétaires décident de faire des appels de fonds de 3.000€ pour alimenter le fonds de réserve.

16. Signature du procès-verbal des décisions

Conformément à l'art.577-6. §10 CC, il est procédé à la signature du procès-verbal des décisions.

Tous les points à l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

