



Association des Copropriétaires
de la Résidence « COMPLEXE DES CARMES »
BCE 0818.997.625

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale ordinaire (seconde séance) tenue, le 25 octobre 2021.

Ordre du jour

1) Etablissement de la liste des présences et calcul du quorum requis pour la tenue de cette assemblée. S'agissant d'une seconde assemblée générale, elle pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires ;

Le double quorum est atteint (34 propriétaires présents ou représentés sur 62 et 5.427 quotités présentes ou représentées sur 10.000).

2) Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée ;

Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée désigne Monsieur [REDACTED] en tant que Président de l'assemblée. La séance est ouverte par ce dernier.

3) Etat des procédures judiciaires en cours ;

Voir point 12.

4) Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2019 ;

Les comptes ont été vérifiés par le conseil de copropriété avant d'être transmis aux propriétaires.

Les comptes sont commentés et le syndic répond aux questions des propriétaires.

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

5) Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2020, budget charges courantes, fonds de réserve ;

Les comptes ont été vérifiés par le conseil de copropriété avant d'être transmis aux propriétaires.

Les comptes sont commentés et le syndic répond aux questions des propriétaires.

La consommation de gaz est en diminution de 13 % à 71.205 m³ (75.746 m³ de consommation annuelle moyenne depuis le remplacement des chaudières). Les dépenses courantes et récurrentes se sont élevées à 151.131,80 €.

Dans les dépenses quotidiennes, on constate des dépenses liées à l'éradication des nuisibles.

Au sujet des dépenses extraordinaires, il y a le coût de la rénovation de la conciergerie (voir point 9).

Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier un nouveau contrat gaz et électricité même au-delà des échéances de son contrat.

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

Les propriétaires, à l'unanimité, décident de maintenir un budget spécifique pour les 5 commerces. Ce budget de 22.000 € sera appelé trimestriellement en fonction des quotités des rez-de-chaussée.

Le budget annuel des lots des étages est de 143.000 €. Il sera appelé en quatre appels trimestriels anticipatifs établis sur base des quotités attribuées à chaque lot des étages.

Les propriétaires décident d'alimenter le fonds de réserve général de 20.000 €. Il sera appelé en quatre appels trimestriels.

6) Décharge au syndic, au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes pour l'exercice écoulé ;

Décharge est donnée au Conseil de Copropriété, aux vérificateurs aux comptes et au syndic pour l'exercice écoulé.

7) Elections statutaires ;

- Conseil de copropriété :

- Monsieur [REDACTED] est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;
- Madame [REDACTED] est élue à l'unanimité au conseil de copropriété
- Monsieur [REDACTED] est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;
- Madame [REDACTED] est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;
- Monsieur [REDACTED] est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;
- Madame [REDACTED] est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;
- Monsieur [REDACTED] est élu à l'unanimité au conseil de copropriété ;

- Le conseil de copropriété procédera à la vérification des comptes, décision à l'unanimité.

- Le Bureau Nélis sprl est reconduit dans sa mission de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale.

8) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures ;

- La copropriété a un contrat annuel avec la société LUMINUS. Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier l'achat de gaz et d'électricité et signer les contrats même pour les échéances excédant la durée de son contrat.

- Gaz : Le « contrat gaz » avec LUMINUS a été reconduit jusqu'au 31 décembre 2021. Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier l'achat de gaz et signer les contrats même pour les échéances excédant la durée de son contrat.

9) Conciergerie rénovée, affectation du bien à la location ou à une conciergerie, information, vote ;

Lors de la dernière assemblée générale, il avait été décidé de rénover la conciergerie pour un montant de 41.683 € t vac.

Les travaux ont été réalisés, le conseil de copropriété a pu venir visiter l'appartement refait et a marqué sa satisfaction sur le travail réalisé.

Après décompte final et justification du coût de la cuisine équipée, le montant total des travaux s'élève à 38.962,06 € t vac.

Se pose maintenant la question de l'affectation du local. Il peut être loué ou affecté à une conciergerie.

Pour information, quelques chiffres :

La valeur locative du local est d'environ 600 à 650 € / mois.

Le coût d'une concierge engagée à temps plein est d'environ 32.811 € par an. Environ 25.000 € après déduction de l'avantage en nature (occupation de la loge).

Les frais annexes à l'engagement d'une concierge s'élèvent à environ 2.500 € (firme de remplacement, assurance loi, médecine du travail, fournitures, ...).

Charges d'occupation (eau, chauffage, électricité, téléphone).

Le nettoyage via société extérieure s'élève en 2020 à 23.300 €.

Après discussion, les propriétaires (4.043 quotités) décident de mettre la conciergerie en location.

Les propriétaires suivants :

[REDACTED] soit 1.384 quotités, souhaitent faire appel à une concierge.

Le bureau Nélis est mandaté pour mettre le bien en location à un loyer mensuel de 635,00 € pour une durée d'un an renouvelable. Les honoraires du bureau Nélis seront de 635,00 € HTVA.

Les candidats retenus seront présentés au conseil de copropriété assisté de Monsieur [REDACTED] qui reçoivent mandat pour effectuer le choix du locataire.

Un état des lieux par expert sera réalisé.

Il est précisé que l'eau chaude, l'eau froide, le chauffage et l'électricité seront à charge du locataire.

Une copie du règlement d'ordre intérieur sera remise au locataire lors de la signature du bail.

10) Ascenseurs : mise en conformité suite à l'analyse de risque à effectuer tous les 15 ans, présentation, décisions ;

Une analyse de risque doit être réalisée tous les 15 ans.

Après réalisation de celles-ci des travaux sont à réaliser aux ascenseurs.

Le montant des travaux s'élève à :

3.935,96 € htva pour la résidence CHIROUX

4.566,20 € htva pour la résidence CROISIERS

1.718,60 € htva pour la résidence VERTBOIS

A l'unanimité, les propriétaires concernés décident de réaliser les travaux de mise en conformité des ascenseurs.

11) Consommations d'eau des rez-de-chaussée V-mag1 et S-mag2, non séparation de leurs alimentations, exposé de la situation, décisions ;

Lors des travaux de transformation et de division des rez-de-chaussée, le propriétaire et /ou l'entreprise à la manoeuvre a commis une erreur dans le raccordement de l'eau froide alimentant le rez-de-chaussée rue des Carmes.

Ce rez-de-chaussée est alimenté par un tuyau provenant du rez-de-chaussée gauche de la résidence des Croisiers (et non des communs) et le décompteur d'eau a été placé sur ce tuyau.

Il en résulte que le rez-de-chaussée du Vertbois paye bien ses consommations d'eau mais que le rez-de-chaussée gauche des Croisiers a payé, depuis 2014, sa consommation mais aussi celle du rez-de-chaussée Vertbois. La consommation du rez Vertbois a donc été payée deux fois, une fois par le rez-de-chaussée Vertbois et une fois par le Rez-de-chaussée gauche des Croisiers.

Cela fait suite aux travaux réalisés pour transformer les rez-de-chaussée.

Le montant doublement payé s'élève selon calcul de l'organisme répartiteur à 5.615,66 €.

Le propriétaire du rez-de-chaussée gauche des Croisiers (S-Mag2) propose de prendre en charge $\frac{1}{4}$ (1.403,92 €) des 5.615,66 €. Le solde serait pris en charge par la copropriété.

Pour information, le propriétaire du rez-de-chaussée a procédé à la mise en ordre des tuyauteries.

A l'unanimité, les propriétaires marquent leur désaccord sur cette proposition. Ils souhaitent une intervention à hauteur de 50% car l'erreur vient du propriétaire.

A l'unanimité, les propriétaires décident de donner mandat au conseil de copropriété afin prendre les décisions dans ce dossier.

12) Rapport avec les commerces situation, décisions ;

L'affaire opposant la copropriété et les commerces a été renvoyée au rôle.

Les dernières années ont été perturbées par les travaux réalisés à la place des Carmes ainsi que par la crise sanitaire. Les commerces ont été fermés de nombreux mois.

A l'unanimité, les propriétaires souhaitent que les systèmes d'évacuation des gaz, fumées de cuisine, etc. soient exhausés au dessus du toit de l'immeuble.

Une réunion sera organisée avec les exploitants et les propriétaires du rez-de-chaussée concerné.

A l'unanimité, les propriétaires décident de donner mandat au conseil de copropriété afin prendre les décisions dans ce dossier.

13) Résidence VERTBOIS, réparation du pignon droit, informations, vote ;

Le bardage du pignon droit de la résidence VERTBOIS s'est en partie détaché du pignon. Une intervention de sécurisation a été réalisée.

La partie supérieure du bardage est à remplacer.

Un devis a été établi par la société [REDACTED] (voltigeur ayant réalisé l'intervention de sécurisation). Il s'élève à 3.903,30 € htva. La société remplace une bande d'une hauteur de 1 m.

Un devis complémentaire a été sollicité auprès de la société [REDACTED]. Il s'élève à un montant de 6.320 € htva. La société remplace une bande d'une hauteur de 2,4 m.

Les propriétaires décident de demander des devis pour rénover entièrement le pignon et l'isoler.

Les devis récoltés seront présentés à la prochaine assemblée générale.

A l'unanimité, les propriétaires décident de donner mandat au conseil de copropriété afin prendre les décisions dans ce dossier.

14) Présence de nuisibles dans la résidence, suggestions, vote ;

Depuis les travaux de voiries et d'aménagement de la place, des nuisibles ont été constatés dans les caves de la résidence mais aussi parfois dans les appartements.

Plusieurs traitements ont été réalisés et une amélioration a été constatée bien qu'il y ait encore des nuisibles, principalement dans les caves, semble-t-il.

Il est demandé à chacun d'être très propre dans la gestion de ses déchets (sacs bien fermés, vérifier qu'ils ne coulent pas, ...)

Il est également demandé à chaque propriétaire / occupant de nettoyer régulièrement sa cave. Les caves remplies d'encombrants doivent être vidées, nettoyées et fermées.

Il a été constaté que certaines caves ne ferment plus : porte vétuste ou absente, etc.

Un courrier sera adressé aux propriétaires concernés.

Il est également conseillé aux propriétaires de procéder à l'obturation des interstices présents au niveau des passages des tuyaux, ...

Afin de ne pas laisser les sacs poubelles plastics à terre, le chargé d'entretien propose de commander 20 containers de 240 L pour stocker les poubelles jaunes et les sacs bleus. (8 vertbois, 6 croisiers et 6 chiroux). Le coût serait de 1.516,57 € tvac - prix 2020.

A l'unanimité, les propriétaires marquent leur accord pour l'achat des containers.

15) Demande d'enlèvement des poutres situées sur le toit de la Résidence VERTBOIS, présentation, décision ;

Un propriétaire a souhaité mettre ce point à l'ordre du jour de l'assemblée.

Il est demandé aux propriétaires concernés s'ils souhaitent procéder à l'enlèvement des poutres.

Les propriétaires décident de ne pas réaliser le travail.

16) Demande de placement d'une climatisation au centre de planning familial : présentation, décision ;

Le propriétaire du planning familial demande l'autorisation d'installer une climatisation au centre de planning familial.

Les demandeurs étant absent, les propriétaires demandent que le projet soit représenté de manière détaillée lors d'une prochaine assemblée générale si la demande est toujours d'actualité.

17) Demande de placement d'une ventilation au Get Your Mug : présentation, décision ;

Le propriétaire du rez-de-chaussée (V-Mag 1) demande l'autorisation de placer une ventilation sur la façade à rue côté droit au-dessus de la devanture du commerce.

Après discussion, les propriétaires (4.965 quotités) décident d'autoriser le placement d'une ventilation-climatisation intégrée au bardage de la façade.

Les propriétaires suivants : [REDACTED] PP [REDACTED]

L'installation pourra être utilisée entre 08h00 et 20h00.

L'aspect urbanistique est à charge de l'exploitant.

Il est également précisé qu'en cas de changement d'exploitant ou d'activité, l'installation sera retirée et la façade remise en état.

18) Demande d'évaluation des infrastructures du bâtiment par un expert : explication, décision ;

Cette demande émane d'un propriétaire.

Il est demandé si les propriétaires souhaitent faire réaliser un inventaire de l'état du bâtiment par un expert.

Après discussion, les propriétaires décident de ne pas réaliser ce travail pour l'instant.

Un devis sera demandé afin d'avoir une idée du coût.

La région wallonne sera également contactée, les informations seront présentées lors de la prochaine assemblée générale.

19) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

Le procès-verbal est lu et signé en séance par les propriétaires encore présents.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée par le Président à 21h15.