

LE PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DE LA RESIDENCE « Chêne »

LE 26 SEPTEMBRE 2023 A 18h00

BUREAU LABEL5 IMMO

Le procès-verbal de cette assemblée est considéré comme approuvé

Suivant les dispositions de la loi du 18 juin 2018 sur la copropriété, l'Assemblée Générale ne délibère valablement que si 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 présent PV reprendra scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

1. Vérification des présences, procurations

Description :

Art 577-6 §5 du cc : 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. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quote-part de copropriété dont ils sont titulaires.

Art 577-6 §7 du cc : La procuration désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. 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. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

« Le syndic indique qu'il résulte de la prise de présence que 7 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés, représentant 549 voix/ 1000»

2. Constitution du bureau de l'assemblée générale, élection du président de séance, du secrétaire et des assesseurs

a) Désignation du président

Description : Désignation du président de l'assemblée. La candidature de Esselinckx est soumise à l'assemblée.

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord que Esselincks préside celle-ci ?

OUI	549
-----	-----

NON	
ABSTENTION	

b) Désignation de scrutateur

Description : Le (la) président(e) rappelle qu'il convient également de procéder à la désignation d'un scrutateur. La candidature de Sonnet est soumise à l'assemblée.

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord que Sonnet soit scrutateur ?

OUI	549
NON	
ABSTENTION	

c) Désignation du secrétariat

Description : L'article 577-6 § 10 stipule que "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 qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord que le syndic soit secrétaire ?

OUI	549
NON	
ABSTENTION	

- ✓ La séance est ouverte à 18h13, assisté des membres du conseil de copropriété qui forment le bureau de l'assemblée, et du syndic.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

3. Demande de remplacement de chaudières et de la CLV dans les cheminées – devis – vote à la majorité des 2/3 des voix

Description :

Lors de la précédente Ag il avait été décidé de faire les travaux de remplacement des CLV suite à la modification de la législation en matière de chaudières.

Le syndic a contacté 3 bureaux d'étude (bureau 5, B Solutions, Monsieur Odiont) pour analyser les différents devis, comme convenu à l'AG précédente, mais ceux-ci n'ont donné suite aux divers mails. Il est donc convenu, lors de cette AG, de continuer sans bureau d'étude et aucun grief ne pourra être reproché au syndic tant pour le choix sur les devis que pour la réalisation des travaux. Les propriétaires ayant reçu toutes les informations préalablement à l'AG, leur choix est fait en toute connaissance de cause

Madame Lechien, architecte, accepte de suivre au besoin le syndic en cas de problème et lors de la réception définitive des travaux.

3 Devis sont présentés en AG

Devis 1 : STA technique 54 23,30 € HTVA donc 57 484,12€ TVAC (mais seulement 9 chaudières sur le devis au lieu de 11)

Devis 2 : Liotta Chauffage 59 245,66 € HTVA donc 62 800,40€ TVAC

Devis 3 : Doneux 54 870€ HTVA donc 58 162,2€ TVAC

Tous les fournisseurs sont venus sur place. Ils connaissent donc bien les difficultés techniques (certaines chaudières sont dans des armoires de cuisine).

Comme convenu lors de la précédente AG, les prix doivent être divisés par le nombre d'appartements et non par les quotités.

Le syndic interroge Doneux sur les autres marques de chaudières, à savoir, Vaillant et Junkers mais celui-ci préconise Remeha en raison du service après-vente et de la garantie de 10 ans sur le corps de chauffe.

Il est rappelé ici l'urgence des travaux et donc le PV d'AG va être envoyé par recommandé avec accusé de réception à toutes les personnes non présentes à l'AG ainsi qu'une déclaration sur l'honneur actant l'accord de pouvoir entrer dans les appartements pour faire les travaux et de passer la commande dans les plus brefs délais pour l'achat individuel des chaudières via les ets Doneux.

Décision : Les copropriétaires choisissent de réaliser leur changement de cvt et des chaudières avec Doneux. Ils acceptent également de, chacun, signer leur bon de commande individuel.

OUI	549
NON	
ABSTENTION	

4. Divers :

a) Rappel ROI

L'harmonie de la façade est important, nous rappelons donc que chacun doit s'y tenir et il est rappelé que la pose des canisses est bien interdit par le ROI . Une autre solution acceptable par tous pourrait être envisagé dans le futur.

Nos bureaux sont accessibles du lundi au vendredi de 9 h 00 à 17 h 00 (le mercredi et vendredi, nous travaillons à bureaux fermés). Vous pouvez nous joindre par téléphone :

- La semaine au 081/444.112
- Les week-ends ou après les heures de bureau au 0470/22.30.59 (en cas d'urgence uniquement !)
- Nous profitons aussi de ce courrier pour vous rappeler les mesures de sécurité, à savoir que tous les appartements doivent être munis de détecteurs incendie (avec piles fonctionnelles) – 1 détecteur par 80 m². Il appartient aux propriétaires de veiller à ce que l'occupant n'enlève pas les piles de ces appareils et en assurent l'entretien.

Pour rappel, toutes les informations relatives à votre copropriété sont mises sur le portail intranet ainsi que les divers documents. Si vous avez une question concernant votre copropriété, nous vous invitons à d'abord vous rendre sur le portail avant de nous envoyer un mail ou de nous appeler.

La séance se clôture à 20 h00

Pour le syndic Label 5 Immobilière

Laurence Goffin

IPI - 512925

info@label5.be - 081/444.112