

Association des Copropriétaires « CLARENCE HOUSE »
située Square Vergote 12 à 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT
BCE n°0850.103.050

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

LE SEPT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE à DIX-HUIT HEURES.

Point 1 - Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 17 sur 22, totalisant 749 quotités sur 1.000, soit 74,90%.

Le nombre de propriétaires absents ou non représentés est de 5 sur 22, totalisant 251 quotités sur 1.000, soit 25,10%.

Le double quorum est atteint. Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Point 2 - Examen et vote pour l'élection d'un Président de séance et d'un secrétaire

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en qualité de Présidente de séance : Madame PERIERS.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

L'Assemblée Générale élit, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en qualité de Secrétaire de séance : Monsieur RELAVE – Syndic, lequel rédige le présent procès-verbal.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Le point n°5a est traité en priorité dans l'attente de l'architecte L. COTTENIER (18h15)





Point 3 - Présentation par l'architecte L. COTTENIER du dossier d'appel d'offres relatif à la rénovation de la toiture avec isolation - Examen et vote pour le choix du fournisseur en charge de la réalisation de ces travaux - Fixation du calendrier de réalisation - Fixation du mode de financement.

Le point 3 est traité à 18h30, immédiatement après le point 5a.

L'architecte L. COTTENIER est présent lors de l'Assemblée Générale et fait présentation du dossier d'appel d'offres aux copropriétaires.

Arrivée du copropriétaire [REDACTED] (48) à 18h50.

Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 19 sur 22, totalisant 848 quotités sur 1.000, soit 84,80%.

L'architecte précise que des sondages devront être réalisés en début de chantier.

Temps de réalisation annoncé : 80 jours (option 1) + 20 jours (option 2).

L'échafaudage sera panneauté sur un étage et demi et comprendra une porte avec cadenas pour sécuriser les accès. Le cahier des charges prévoit des pénalités de retard.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la rénovation de la toiture de la résidence avec isolation pour un budget de 201.043,00 € HTVA, par la société VIMAR.

L'Assemblée Générale opte pour la proposition 2, à savoir la dépose de la forme de pente en héralith et mise en œuvre d'une isolation à pente intégrée.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Ces travaux seront contrôlés par l'architecte L. COTTENIER.

Ces travaux et les prestations de l'architectes seront financés par le Fonds de Réserve.

Point 4 – Examen et vote concernant la ratification de la signature de l'offre du Coordinateur Sécurité Santé – G. CRASSET & ALONE – pour un budget de 1.520,00€ HTVA – Fixation du mode de financement.

L'Assemblée Générale ratifie, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'offre du coordinateur sécurité santé G. CRASSET & ALONE pour un budget de 1.520,00€ HTVA.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Cette prestation sera financée par le Fonds de Réserve.



Point 5 - Examen et vote pour la réalisation de travaux - Fixation du calendrier de réalisation - Fixation du mode de financement :

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, des appels de fonds de réserve à hauteur de 12.500,00€ / Trimestre, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

a. Rénovation des conduites d'égouts endommagées depuis l'entrée de service de l'immeuble ;

Le Syndic donne des explications aux copropriétaires.

Constat de la société HLP :

Le réseau d'égouttage est fissuré/cassé suite à un affaissement entre les deux chambres de visite situées au sous-sol -1 entre l'entrée de service et la chambre de visite se trouvant dans le hall de service.

Un chemisage du conduit est risqué et peut-être pas possible au vu de la situation des éléments éclatés, et du soubassement affaibli par les écoulements importants.

Un remplacement du conduit est techniquement conseillé sur cette situation.

La Société HLP propose : Profondeur de 2m60

- 1^e option – chemisage – Budget 3.500,00€ HTVA (HLP refuse de prendre la responsabilité de cette solution qui pourrait s'événer inefficace s'il existe un affaissement important sous la conduite).
- 2^e option – Remplacement de conduite – Budget 7.000,00€ HTVA.

Le Syndic a déclaré ce sinistre au courtier MEUWESE & GULBIS pour une mise en cause de la société VIVAQUA. Malgré plusieurs relances, le Syndic n'obtient pas de réponse du courtier.

Arrivée du copropriétaire de MERODE (51) à 18h20.

Le nombre de propriétaires présents ou représentés est de 18 sur 22, totalisant 800 quotités sur 1.000, soit 80,00%.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la réalisation de travaux de remplacement de la conduite d'égouts cassée/fissurée, par la Société HLP, pour un budget de 7.000€ HTVA.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Cette prestation sera financée par le Fonds de Réserve.

Monsieur [REDACTED] a signalé au Syndic une fuite sur un tuyau en cave, qui se poursuivrait en direction de l'ACP SQUARE VERGOTE 10. Le Syndic a envoyé un email au Syndic de l'ACP SQUARE VERGOTE 10 et reste dans l'attente d'une réponse et de précisions.



Ce tuyau devra être remplacé à charge de qui il appartiendra.

b. Rénovation / Nettoyage des colonnes et du garde-corps de l'entrée de l'immeuble ;

L'Assemblée Générale du 25/01/2024 demandait à l'architecte d'inclure la rénovation et le nettoyage des colonnes et du garde-corps de l'entrée de l'immeuble dans la négociation qui sera faite avec les entrepreneurs, dans le cadre des travaux de rénovation de la toiture.

Ce à quoi l'architecte a répondu :

*« Je ne comprends pas trop la demande de la copropriété ?
Si cette partie de travaux n'est pas dans notre mission et que nous n'en faisons pas de description, nous ne pouvons l'inclure dans une demande de prix et juste en négocier le prix.
Devons-nous inclure cette partie d'ouvrage dans notre étude ? »*

Le Syndic rappelle que l'entreprise VIMAR avait remis offre en date du 25/01/2021 à hauteur de 6.010,00€ HTVA pour la réalisation des travaux.

Le Syndic a interrogé le Conseil de copropriété pour savoir si cette mission devait être ajoutée à la mission initiale de l'architecte, mais n'a pas obtenu de réponse.

Le Syndic a interrogé VIMAR qui accepte de maintenir le prix de 2021 dès lors que le chantier de rénovation de la toiture lui est confié.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la réalisation des travaux de rénovation / nettoyage des colonnes et du garde-corps de l'entrée de l'immeuble par la société VIMAR pour un budget de 6.010,00€ HTVA.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve.

c. Rénovation des murs intérieurs servant de garde-corps aux terrasses du 9^e étage en façade avant ;

Le Syndic demandera à VIMAR d'analyser la situation et de proposer des travaux afin de remédier à cette situation.

d. Remplacement des moteurs des portes de garages ;

La société VIPER a remis offre à hauteur de 2.770,00€ HTVA pour le remplacement des deux moteurs des portes de garages qui datent de 2004 (sous-sol -2) & 2007 (sous-sol -1).

Le 30/10/2024, VIPER nous informait d'une panne de la porte de garage située au sous-sol -1, nécessitant le remplacement du moteur. Celui-ci a donc dû être remplacé en urgence.

L'Assemblée Générale ratifie, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la décision de remplacement du moteur de la porte de garage située au sous-sol -1, pour un budget de 1.585,00€ HTVA.



Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le remplacement du moteur de la porte de garage située au sous-sol -2, pour un budget de 1.585,00€ HTVA.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve.

e. Rénovation de l'éclairage de l'entrée carrossable ;

Suite à la mise en conformité électrique des parties communes et la rénovation de l'éclairage des garages, la société KELVIN & WATTS a proposé la réalisation de travaux de rénovation de l'éclairage de l'entrée carrossable.

Le Syndic rappelle que les statuts prévoient une servitude en ces termes :

« En conséquence, les comparants d'autre part, propriétaires du terrain situé sous Woluwe-Saint-Lambert, avenue Général Lartigue, (...), grèvent ce dernier au profit des garages de la « Résidence Clarence House » et de leurs propriétaires respectifs, par ladite rue, d'un droit de passage, au fond et par la droite, pour accéder aux garages, et d'un droit d'accès et/ou de sortie avec leurs véhicules vers cette voie publique.

{...}

Cette servitude est imposée par monsieur et madame Verplancke-Bilteryd et madame Prévinaire-Lignier, à la condition expresse que les copropriétaires de la « Résidence Clarence House » prennent à leur charge exclusive d'entretenir en bon état le passage pour voitures se trouvant sur le terrain à front de la rue Général Lartigue et supportent tous les frais d'électricité et de réparations éventuelles, même au cas où ce passage servirait aux futurs habitants de l'immeuble à construire rue Général Lartigue, sans qu'aucune réclamation puisse être introduite ».

La société KELVIN & WATTS a remis offre à hauteur de 2.619,50€ HTVA.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la rénovation de l'éclairage de l'entrée carrossable, pour un budget de 2.619,50€ HTVA et donne mandat au Conseil de copropriété quant à l'étendue des travaux à réaliser.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve.



f. Raccordement du bâtiment à la Fibre Optique par PROXIMUS.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le raccordement de l'ACP CLARENCE HOUSE à la Fibre Optique par PROXIMUS.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Point 6 - Information concernant l'application d'une franchise aggravée par la compagnie d'Assurance Incendie dans le cadre de sinistre dégâts des eaux, à hauteur de 3.884,70€ (indice actuel 308). Examen et votre concernant toutes décisions à prendre dans le cadre de la poursuite de ce contrat.

Le 25/07/2024, le courtier informait le Syndic de la statistique sinistre de la police incendie et alertait de la fréquence des sinistres.

Entre 12/2015 et 06/2024, la compagnie est intervenue à hauteur de 29.891,33€ de débours.

Dans ces conditions, la Compagnie d'Assurance a décidé d'appliquer une franchise de pénalité pour les sinistres « dégâts des eaux » à hauteur de 3.884,70€ (indice 308).

Le Conseil de copropriété a été informé de cette situation.

Le Syndic a consulté un autre courtier pour tenter d'obtenir une meilleure offre.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la signature de l'avenant proposé par ETHIAS, dans l'attente du résultat de la consultation d'un autre courtier.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Point 7 - Examen et votre concernant la mutualisation de la franchise aggravée, en déduction du montant de la franchise légale, en cas de nouveaux dégâts des eaux, dans l'hypothèse où l'origine du sinistre se trouve en parties privatives.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la mutualisation de la franchise aggravée, en déduction du montant de la franchise légale, en cas de nouveaux dégâts des eaux, dans l'hypothèse où l'origine du sinistre se trouve en parties privatives.

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.



Point 8 - Information concernant la résiliation de l'Assurance Protection Juridique par la compagnie ARAG. Examen et vote concernant la souscription d'une Assurance Protection Juridique auprès de LEGAL VILLAGE, sans assistance au recouvrement des charges.

Le 15/07/2024, le courtier informait le Syndic que la compagnie ARAG a pris la décision de résilier la police au 28/09/2024, suite à la fréquence des sinistres.

Le courtier propose une assurance Protection Juridique LEGAL VILLAGE, sans assistance au recouvrement des charges, pour un montant de 903,42€ (ARAG – 1.157,44€).

Le Syndic demandera offre à un autre courtier pour obtenir une couverture en Protection Juridique comprenant le recouvrement de charges impayées.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la souscription d'un contrat d'Assurance Protection Juridique et donne mandat au Conseil de copropriété pour le choix du contrat à mettre en place..

Le résultat des votes est le suivant :

POUR : Tous les copropriétaires présents et représentés.

CONTRE : Néant.

ABSTENTION : Néant.

Point 9 - Rappel des dispositions applicables en matière de tri des déchets.

Madame [REDACTED] donne des explications aux copropriétaires.

Monsieur [REDACTED] demande à la copropriété de bien vouloir placer un fauteuil dans le hall d'entrée de la résidence. Madame PERIERS se chargera de le fournir

Des copropriétaires se plaignent de dysfonctionnements du parlophone. La société PARLE AU PHONE interviendra le 13/11/2024 pour un dysfonctionnement dans l'appartement de Mme [REDACTED]. Ce dysfonctionnement serait général.

Dans l'ascenseur de gauche, le bouton du boîtier de l'alarme serait manquant.

Point 10 - Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le syndic est dispensé de lecture des décisions prises au cours de cette assemblée et les personnes encore présentes à la fin de la réunion sont invitées à signer le présent procès-verbal.

La séance est levée à 19h50.



SIGNATURES

Le Président de séance

Le secrétaire

Le Syndic

Signature des propriétaires encore présents (ci-dessous)