

Assemblée Générale extraordinaire du 12 décembre 2019

Nom	Logement	Q	Délégation	Heure d'arrivée	Signature
	092	410		19:20	
	REZ + 11A + 11B	1491		19:20	
	091	615		19:20	
	042	236		19h20	
	032	419		19h15	
	031 + 033 + 035	454		19H20	
	041 + 043	340		19h20	
	023 + 024	332			
	034	152		19:00	
	Etages 5 + 6 + 7 + 8	4100			
	045 + 046	310			
	044	139		19h15	
	012	309			
	021 + 022	693		17H20	

Heure de début : 19h35

Liste des points :

1. Désignation du Président de séance et du secrétaire, vérification et signature du registre des présences	3
2. RAPPORT du Service Incendie : Financement et mise en conformité	3
Historique :	3
Rapport :	4
Devis :	5
Budget RSI.....	6
Rapports en cours ou déjà réalisés	6
3. Règlement d'ordre Intérieur : Mise à jour	7
4. Divers	7
Logement inoccupé – Réduction de la provision de charges	7
Visite APC.....	7
Prévention chauffage	8
Changement des codes.....	8
Caves.....	8

Chaque propriétaire a reçu une copie des différentes annexes.

**Les propriétaires absents, recevront une copie du PV par mail
accompagné des ANNEXES nécessaires**

1. Désignation du Président de séance et du secrétaire, vérification et signature du registre des présences

Pour que l'assemblée puisse valablement délibérer, il faut, à présent, que plus de la moitié des copropriétaires soient présents ou représentés au début de l'assemblée, et ce pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Dans l'hypothèse où la moitié des copropriétaires n'est pas présente ou représentée, l'assemblée pourra cependant valablement délibérer, si les copropriétaires présents ou représentés, au début de l'assemblée générale, représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (article 577 – 6, §5, al. 2 et 3). Ce sont donc, à présent, les présences au début de l'assemblée qui détermineront le quorum.

Nombre de présent ou représenté : *11 sur 14*

Quotité : *3049* / 10 000

2. RAPPORT du Service Incendie : Financement et mise en conformité

Historique :

17/05/2019	Visite Lieutenant Phili
11/07/2019	Réception RSI Ville
18/09/2019	Mise en demeure de la ville
20/09/2019	Réception de la mise en demeure par le gérant
20/09/2019	Envoie d'un mail au service logement
24/09/2019	Mail envoyé à l'échevine
25/09/2019	Appel reçu par le cabinet de l'échevine accusant bonne réception
02/10/2019	Réponse de l'échevine qui me dit que je vais binetot recevoir un courrier postal
02/10/2019	Réception d'un mail du service logement
02/10/2019	Mail envoyé en copie à l'échevine au service logement, demande de délais raisonnable
04/10/2019	Appel du lieutenant pour obtenir un rendez-vous
07/10/2019	Le lieutenant Philippe Gailly nous recontacte et modifie son agenda pour nous offrir un rendez-vous rapidement : Le 16/10/2019
08/10/2019	Conseil de gérance
16/10/2019	Rendez-vous avec le lieutenant (préciser RSI, voir si ma solution est correct, obtenir un délais)
21/10/2019	Mail à l'échevine car toujours pas de réponse satisfaisante du service logement
24/10/2019	Réponse du service Logement
24/10/2019	Envoie d'une réponse pour obtenir enfin une réponse claire sur la procédure de recours
24/10/2019	Réponse négative du service logement concernant mes demandes
04/11/2019	Envoie par recommandé d'un courrier rédigé par une juriste à l'attention du collège communal et de son bourgmestre (Annexe 1 : Recommandé – 010541288500452621220290919391)
25/11/2019	Réception d'un courrier faisant office d'accusé de réception de la part du Bourgmestre (Annexe 2)

Rapport :

Dans ce rapport (**Annexe 3**), voici ce qui nous est demandé :

- Changer les portes coupe feux des logements
- Changer les portes coupe feux des communs et locaux techniques
- Démontez les portes de sas des étages 1,7,8 et 9 (les étages 5 et 6 étant inhabitable devront s'y conformer avant la demande des permis de location et donc après travaux).
- Monsieur Chen, devra s'assurer que ses portes donnant dans la cave et dans le parking soient aux normes RF demandées
- L'installation des pictogrammes, des plans d'évacuation, des numéros d'étages devra être conforme à la législation.
- Installation de blocs d'éclairage de secours
- Les logements devront posséder un détecteur autonome de fumée
- Un extincteur de 6Kg sera accroché au mur à chaque palier
- La conformité des installations électrique (privé et commune)
- La conformité de l'ascenseur
- Conduite de gaz Métallique
- Rapport d'étanchéité de notre installation GAZ
- Ventilation haute dans le local technique GAZ
- Rapport de conformité des appareils au gaz
- Détecteur GAZ avec rapport entretien + Electrovanne
- Il faudra pour la chaufferie une ventilation haute et basse efficace
- Entretien des chaudières et rapport en conséquence
- Un exutoire de fumée de 1m² sera installé + Bouton d'ouverture au rez-de-chaussée

Les attestations suivantes nous sont réclamées :

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| • Éclairage de sécurité | • Appareils de chauffage |
| • Système alerte – alarme | • Conduite de gaz |
| • Extincteurs | • Installation électrique |
| • Exutoire de fumée et de chaleur | • Ascenseur |

Les appartements ne répondant pas à ces exigences n'impacteront pas les autres propriétaires. De plus il est fort à parier que les récalcitrants se verront interdit de location et leurs locataires éventuels relogés.

Devis :

Un devis (**Annexe 4**) est proposé par la société SERVITRA.

Celui-ci est déjà en partie réalisé et payé, mais un montant de **51 545,95€** est manquant pour réaliser les différents travaux nécessaires.

Ces fonds seront appelés en une seule fois le 13 décembre et devront être payé pour le 31 décembre 2019. Bien entendu, il sera possible d'étaler cette somme en 4 fois (à payer avant le 31/12 ; 31/01 ; 31/02 et 31/03) **sur demande au conseil de gérance** et à la condition sine qua non que le propriétaire soit en ordre de paiement vis-à-vis de la copropriété.

Voici les montants **totaux** réclamés à chacun :

Propriétaire	Q	Total Appelé	Si plan de payement accepté : 4x
	410	2 113,38 €	528,35 €
	775	3 994,81 €	998,70 €
	716	3 690,69 €	922,67 €
	615	3 170,08 €	792,52 €
	236	1 216,48 €	304,12 €
	419	2 159,78 €	539,94 €
	454	2 340,19 €	585,05 €
	340	1 752,56 €	438,14 €
	332	1 711,33 €	427,83 €
	152	783,50 €	195,87 €
	4100	21 133,84 €	5 283,46 €
	310	1 597,92 €	399,48 €
	139	716,49 €	179,12 €
	309	1 592,77 €	398,19 €
	693	3 572,13 €	893,03 €
TOTAUX :	10000	51 545,95 €	12 886,49 €

Au vu de l'importance de cet appel de fond extraordinaire, **nous n'augmenterons pas cette année**, comme il était prévu, le plafond annuel du **fond de réserve** à 30 000,00€. Nous le maintiendrons au 13 000,00€ votés précédemment.

La société SERVITRA, en plus des communs, proposent à chaque propriétaires ses services pour la mise en conformité de la porte de leur logement. Ceux qui le souhaitent, devront s'acquitter à la commande de la somme de **1157,53€**.

Voici le détail de cette offre :

Option : Porte RF 60			
Démontage des portes existantes & évacuation renewy	1	150,00 €	150,00 €
Fourniture et pose de porte coupe-feu (RF60) à peindre	1	750,00 €	750,00 €
Indication N° Appartement	1	7,98 €	7,98 €
Bequille + Serrure Ad - Hoc	1	86,00 €	86,00 €
Mousse	3	39,21 €	98,03 €
TOTAL HTVA			1092,01 €
TAUX DE T.V.A.			6,00%
T.V.A.			65,52 €
TOTAL TTC			1 157,53 €

Budget RSI

Tous les frais de mise en conformité (passé, présent et à venir) seront payés et appelés sur le fond extraordinaire. Afin de pallier les soucis de paiement de certains (prévision), je propose de puiser dans le capital déjà appelé et reçu pour combler la somme. Une fois que la somme pourra être complétée, nous mandaterons la société pour lesdits travaux.

Rapports en cours ou déjà réalisés

Nous avons décidé de ne faire appel qu'à une seule société pour nos différentes certifications (gain de temps et d'argent), à savoir la société BTV.

Cependant, cela entraine que tout doit être prêt pour tout faire un seul passage.

Voilà ou nous ne sommes :

- Ascenseur : Conforme, à faire certifier
- Chaudières : Réalisé (**Annexe 5**)
- Chaufferie + Conduite de gaz (Étanchéité) : Menu travaux avant de faire certifier
- Détecteur de gaz : Réalisé par (**Annexe 6**)
- Éclairage de sécurité : Posé, à faire certifier
- Extincteurs : Réalisé par (**Annexe 7**)
- Exutoire de fumée et de chaleur : A Payer
- Installation électrique : Mis en conformité, à faire certifier.
- Système alerte – alarme : En cours de travaux

3. Règlement d'ordre Intérieur : Mise à jour

- Le règlement d'ordre intérieur ayant été modifié sans pour cela avoir subi une relecture et une remise en forme globale
- Considérant que suite aux conseils de Maître Céola, il nous fallait y indiquer que les convocations dorénavant se feront par mail (AG - CG).

J'ai demandé à une juriste de bien vouloir y ajouter les différents points nécessaires et en refaire la mise en forme pour que ce document soit légal et irréprochable.

Lecture du Règlement d'ordre intérieur (Annexe 8)

Vote d'acceptation :

12 Pour - 0 Contre

4. Divers

Logement inoccupé – Réduction de la provision de charges

Une remise de **30%** dans l'appel de fonds **ordinaire** du propriétaire dont le logement est inoccupé pour peu que :

- Le propriétaire **le souhaite et en fasse la demande**
- Le propriétaire **préviennne le gérant** du départ de son locataire et de l'arrivée du nouveau locataire **en temps et en heure**
- Le propriétaire **soit en ordre de paiement** vis-à-vis de la copropriété (solde client à 0)
- **Aucun effet rétroactif ne soit accordé : ce qui est fait est fait.**

L'appel de fonds extraordinaire quant à lui ne sera soumis à **aucune réduction**.

Visite APC

Pour rappel, le 16/12/2019 à partir de 15h00, la société APC (**Annexe 9**) visitera chaque logement/communs afin de traiter complètement le bâtiment et ainsi assurer sa salubrité. Pour rappel, il faut que la société APC ait accès à tous les logements, en cas d'absence, une astreinte vous sera adressée. Merci de prévenir l'ensemble de vos locataires et de prendre vos dispositions. À bon entendeur...

Prévention chauffage

Afin d'éviter de futur souci au niveau du chauffage, une vérification annuelle aura lieu de l'ensemble des radiateurs de la copropriété. Comme pour APC une astreinte sera prélevée pour les logements qui ne seraient pas accessibles.

Vote d'acceptation :

12 Pour - 0 Contre

Changement des codes

Chacun a reçu dans sa farde les nouveaux codes d'accès (**ANNEXE 10**).

Un code par logement, merci de ne pas donner le même code à chaque locataire.

Pour information, un contrôle automatique de l'usage des codes sera dorénavant effectué chaque Fin de mois. En cas d'irrégularité, un avis sera fait aux propriétaires, au second avis, une astreinte sera émise sur laquelle ils trouveront le nouveau code ainsi que la date de mise en service de celui-ci.

Les codes fournis maintenant seront mis en place le 20 décembre 2019.

Caves

Le 20 novembre j'envoyai un mail à tous les propriétaires afin de mettre un peu d'ordre dans les caves.

Sur les 14 mail envoyés, uniquement 7 ont été lu et seulement 3 propriétaires m'ont répondu !

Pour le 31 décembre 2019, je considèrerai que toute personne ne m'ayant pas répondu par mail, ne possède pas de caves.

Vous pourrez consulter une copie du mail en **ANNEXE 11**, Merci de donner toute suite utile.

Heure de fin : 20h30 ,

Madame, Monsieur,

OBJET : PROCURATION.

Je soussigné
propriétaire des studios / appartement / bureaux répertoriés dans l'immeuble copropriété
"Beaux-Arts " sous les n°
procuration à Me - Mr..... afin
de me représenter à l'Assemblée Générale extraordinaire de ce 12 décembre 2019 et d'y voter en
mon nom.

Date et signature.

12.12.2019