

CAP SUD - CS SYNDIC sprl
Jennifer WAGNIES - agréée IPI 502.641

Place Emile de Lalieux 1
1400 NIVELLES

Tél. : 067/22 08 55

BCE : 0849.038.426

Résidence Le Stade

Rue des Croix de Feu 1-3

7100 LA LOUVIERE

BCE : 0850.216.975

Résidence LE STADE

Assemblée Générale Extraordinaire

du 01 Juin 2023 à 19h00 - accueil à 18h30

au café "Le Malibu"

situé place Jules Mansart 10 à 7100 La Louvière

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée	Monsieur Alain Smets
Secrétaire de l'Assemblée	Madame Emilie Descamps

CONSEIL DE COPROPRIETE

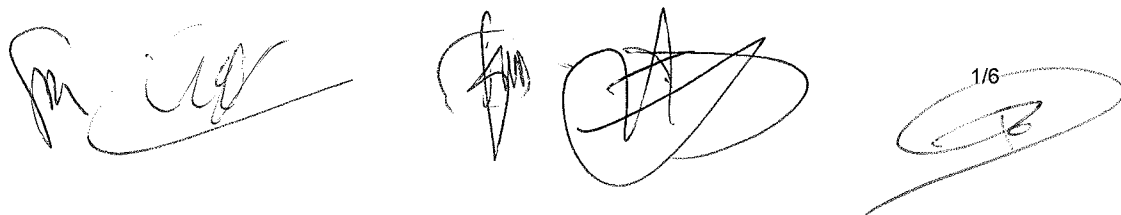
Membre	Alvin Br-Licata P
Membre	Vanherreweghen Michèle
Vérificateur aux comptes	Grege Françoise
Vérificateur aux comptes	CAUFRIEZ Michel
Syndic	CAP SUD - CS SYNDIC sprl

ORDRE DU JOUR

- 1 Constitution du bureau
- 2 Vérification du quorum
- 3 Dossier des travaux de rénovation des balcons
- 4 Proposition de créer minimum 6 emplacements de parkings supplémentaires
- 5 Proposition de supprimer le poste de la récolte des poubelles collectives
- 6 Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve
- 7 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents :	21 copropriétaires représentant ensemble 325989 quotités sur 1000000 (32.60 %)
Sont représentés :	16 copropriétaires représentant ensemble 276285 quotités sur 1000000 (27.63 %)
Soit au total :	37 copropriétaires représentant ensemble 602274 quotités sur 1000000 (60.23 %)
Sont absents :	31 copropriétaires représentant ensemble 397726 quotités sur 1000000 (39.77 %)



DELIBERATIONS

1 Constitution du bureau

1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.

L'assemblée désigne Monsieur Alain Smets à l'unanimité à main levée.

1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.

L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

L'assemblée désigne Emilie Descamps à l'unanimité à main levée.

2 Vérification du quorum

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi.

Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

Le quorum est atteint, l'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.

3 Dossier des travaux de rénovation des balcons

Résumé :

Présence des intervenants lors de l'AG.

Comme il avait été annoncé par l'architecte et l'entreprise Monnaie, lors du démontage des surfaces des balcons il a été découvert que les bétons étaient fortement détériorés à certains endroits et particulièrement sur les balcons des 7ième et 8ième étages de la résidence .

Ces zones ont été répertoriées en deux parties :

- Les zones rouges (zones fortement endommagées qui sont absolument à refaire sans quoi le chantier serait à l'arrêt).
- Les zones bleues (zones pour lesquelles le processus de carbonatation des bétons a commencé et pourrait être visible à moyen terme (+- 3 à 4 ans cela est très difficile à prévoir).

Le syndic a demandé à l'entreprise Monnaie de procéder à la réfection des zones rouges sachant que l'on ne pouvait se permettre d'attendre au risque d'avoir un arrêt de chantier avec des astreintes de +- 10.000€ par 15 jours d'arrêt de chantier. Sans cette décision rapide, cela augmenterait les délais de réalisation des travaux et donc de location de l'échaffaudage et surcoût sur plusieurs postes également .

3.A. Surcoût des zones rouges



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller one below it, and several other initials and signatures on the right side.

Le surcoût des zones rouges se porte sur un montant de :

- 2800dm² de zones rouges à 20€/dm²= 56 000€
- Balcons 7 et 8 2700dm² à 17,50€= 47 250€
- 1100dm² à 15,00€= 16 500€

Montant total du supplément pour cette phase : 126.935€ tvac

Pour gagner du budget, nous avons décidé de ne pas réaliser les postes suivants :

- Sciage des pierres bleues : 3.417,60€
- Démontage du balcon en façade avant : 7.724,60€ (cela peut se faire lors de la 2ième phase)
- Réagrèage de la maçonnerie : 484,90€
- Changement du schalter (validé par TRIFLEX) = 3.500€
- Changement de la finition du Triflex (TRIFLEX plus facile à entretenir) : 1.188€
- Budget déjà présent pour la réparation des balcons : 10.780€

Total du gain : 27 095,10€ + 6% Tva = 28.720,8€ tvac

Le supplément pour les zones rouges est donc de 98.214,2€ tvac

Il est demandé à l'assemblée de valider ces travaux .

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 1A: "L'assemblée accepte-t-elle de valider les travaux des zones rouges?"

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1A)

OUI : 544318 (94.96%) NON : 28878 (5.04%) Abstentions : 29078 Nuls : 0

Votes NON : Favry Claudine(14039) - Soupart Christiane(14839)

Abstentions : Pietquin-Hermant(14139) - FRANCO Remy(14939)

3.B. Surcoût des zones bleues

Pour rappel ces zones correspondent à des endroits aléatoires qui n'auraient pu être détectés avant le début des travaux. Elles correspondent à des endroits où le processus de carbonatation a commencé, ce qui pourrait engendrer à moyen terme des dégradations sur les ciels de balcons . Il faut également prendre en compte que si les zones bleues ne sont pas prises en compte, la garantie décennale n'entrera pas en considération pour ces parties. Ces zones seront reprises dans un listing et localisées sur plan (ceux-ci seront sur le site dès réception).

Montant à prévoir pour la réfection des zones bleues :

- 3800dm² de zones bleues à 20€ dm²= 76 000€ htva soit 80560€ tvac

Il est proposé à l'assemblée d'avaliser ou non la réfection des zones bleues .

Le représentant de Monnaie, présent en AG, annonce un geste commercial supplémentaire sur les surcoûts des zones rouges et bleues cumulées à concurrence de 10%, soit +/- 17.000€ de geste commercial

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 1B: "L'assemblée accepte-t-elle de valider les travaux des zones bleues?"

La réponse est: OUI

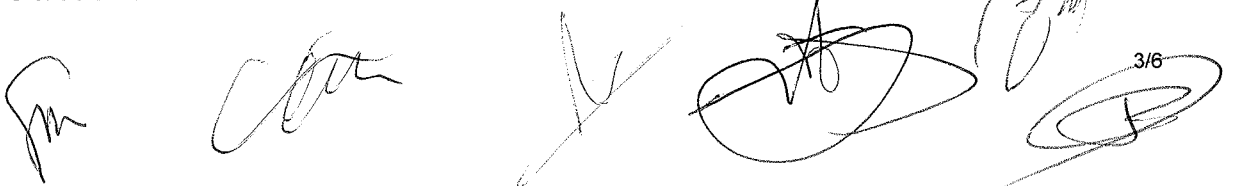
Résultats des votes : (1B)

OUI : 498469 (86.96%) NON : 74727 (13.04%) Abstentions : 29078 Nuls : 0

Votes NON : APEP du centre(42551) - Dupont Liliane(15109) - LAMAUURICE Jacques(17067)

Abstentions : FRANCO Remy(14939) - Pietquin-Hermant(14139)

3.C. Situation des coûts et du financement



Pour rappel le prêt travaux contracté chez Belfius est de 400.000€ auquel il faut déduire 43.256,56€ de factures acquittées dont la mise en conformité des ascenseurs. Le disponible du prêt est actuellement de 356.743,44€ .

Répartition des coûts :

- 1/ Devis initial "Monnaie" : 341.040,88€ tvac
- 2/ Factures d'acompte "Monnaie" acquittée : 68.208,18€ tvac
- 3/ Solde travaux balcons au 09/05/2023 : 272.832,70€ tvac
- 4/ Disponible du prêt : + 83.910,70€

Simulation :

- Si travaux uniquement sur les zones rouges = 98.214,19€ tvac - le disponible de 83.910,74€ = solde négatif de 14.303,45€, à financer en fonds propres

- Si travaux sur zones rouges et bleues = 178.774,19€ tvac - le disponible de 83.910,74€ = solde négatif de 94.863,45€

Si l'on fait un appel de fond spécial de 15.000€ en un seul appel de fonds pour financer le manque de liquidités pour les zones rouges, voici la répartition des frais par appartement :

- Studio : +- 112€
App 1 ch : +- 179€
App 2 ch : +- 227€
Appart 3 ch : +- 401€

Si l'on fait un appel de fond spécial de 95.000€ pour financer le manque de liquidité pour les zones rouges et bleues, voici la répartition des frais par appartement :

- Studio : +- 703€
App 1 ch : +- 1.132€
App 2 ch : +- 1.435€
Appart 3 ch : +- 2.541€

En cas d'appel de fond spécial sur le montant de 95.000€ il est possible d'étaler ceux-ci sur les mois de juin - Juillet et Août .

Attention ne sont pas pris en compte dans ces montants , les risques de retards de paiements de certains propriétaires .

95.000€ - 17.000€ de réduction = 78.000€ à financer en plus

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de faire un appel de fonds spécial de 78.000€ et que ce montant puisse, à la discrétion des propriétaires, être payé en plusieurs mensualités avec une date limite de paiement au 31 octobre 2023.

3.D. Balcon avant extrême droite

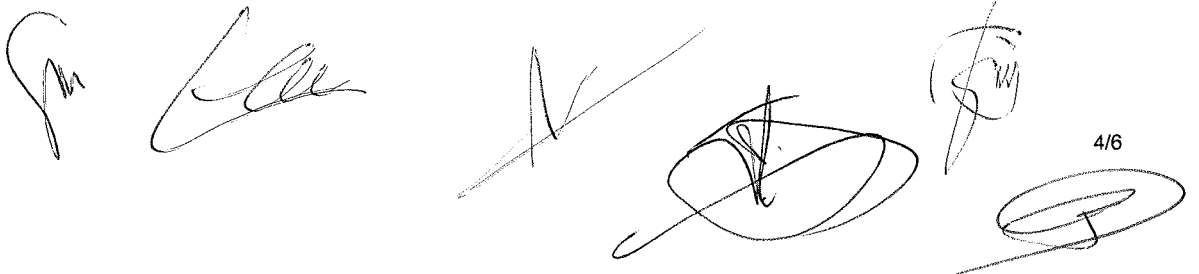
Démontage du balcon en façade avant pour un montant de 7.724,60€

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 1C: "L'assemblée souhaite-t-elle le démontage du balcon en façade avant dans la phase actuelle des travaux?"

La réponse est: NON

Résultats des votes : (1C)

OUI : 236028 (41.16%) NON : 337368 (58.84%) Abstentions : 28878 Nuls : 0



4/6

Votes OUI : Grege Françoise(14839) - ANTINORO Vincent(14039) - SAUVAGE Gisèle(14839) - Voituron Danielle(14039) - STAUMONT Jean-Pierre(14839) - Gauthier Colette(17067) - Godeau Dominique(12611) - CAUFRIEZ Michel(14839) - Charlez Miguel(22513) - Denayer Jean-Marie(17067) - FIEVEZ Stéphane(7404) - Fourmanois Frédéric(7304) - SMETS Alain(17067) - Ghenet - Hottois(24289) - Cogespar SA - MAILLEUX Guy(16537) - Foulard Christiane(6735)

Abstentions : Milioto Piérina(11811) - WATTIAUX Anaïs(17067)

4 Proposition de créer minimum 6 emplacements de parkings supplémentaires

Il est proposé à l'assemblée de créer +- 6 places de parking supplémentaires sur le parking arrière de la résidence . Ces emplacements pourraient être loués au prix de +-60€/mois ce qui engendrerait une rentrée financière annuelle de +- 4.320€ pour l'ACP.

L'assemblée peut également proposer de mettre en vente ceux-ci, mais la procédure est longue et coûteuse, puisqu'il y aurait une révision des quotités, mais aussi une modification de l'acte de base. Ne pas oublier que les sommes venant de la vente ne seront versées qu'une seule fois à l'ACP , au contraire des locations qui seraient une rente annuelle .

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de créer 6 places de parking à condition que les pompiers donnent l'accord

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (2A)

OUI : 531707 (91.21%) NON : 51221 (8.79%) Abstentions : 19346 Nuls : 0

Votes NON : Fourmanois Frédéric(7304) - FRANCO Remy(14939) - Pietquin-Hermant(14139) - Soupart Christiane(14839)

Abstentions : Bodson Sabine(19346)

4.A. vente de 6 emplacements de parkings

Proposition de créer et de vendre 6 emplacements de parkings

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 2B: "L'assemblée souhaite-t-elle créer 6 emplacements de parkings et de les vendre?"

La réponse est: NON

Résultats des votes : (2B)

OUI : 79903 (13.60%) NON : 507532 (86.40%) Abstentions : 14839 Nuls : 0

Votes OUI : APEP du centre(42551) - Charlez Miguel(22513) - Vaeremans Bernadette(14839)

Abstentions : Alvin Br-Licata P(14839)

4.B. Location de 6 emplacements de parkings

Proposition de créer 6 emplacements de parkings et de mettre ces emplacements en location pour un loyer de 45€/mois

Le syndic informe les propriétaires de l'obligation d'enregistrer les baux, coût: 50€/bail à charge de l'ACP

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 2C: L'assemblée accepte-t-elle de créer 6 emplacements de parkings et de mettre ces emplacements en location pour un loyer de 45€/mois?"

La réponse est: OUI

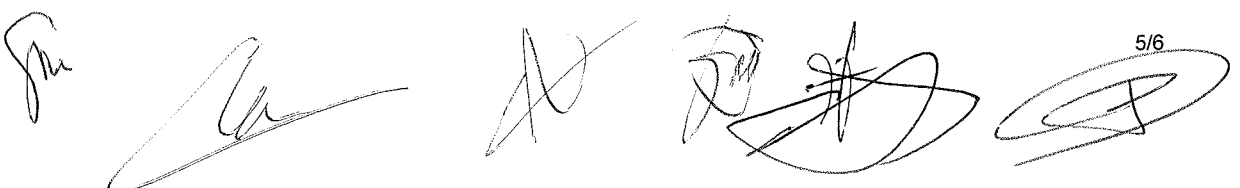
Résultats des votes : (2C)

OUI : 494355 (87.02%) NON : 73734 (12.98%) Abstentions : 34185 Nuls : 0

Votes NON : Charlez Miguel(22513) - Fourmanois Frédéric(7304) - FRANCO Remy(14939) - Pietquin-Hermant(14139) - Soupart Christiane(14839)

Abstentions : Alvin Br-Licata P(14839) - Bodson Sabine(19346)

4.C. Location des emplacements de parkings aux personnes extérieur de l'immeuble



Proposition d'accepter la location des emplacements de parkings aux personnes extérieures de l'immeuble.

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 2D: "L'assemblée accepte-t-elle que les emplacements de parkings soient aussi loué aux personnes extérieures de l'immeuble?"

La réponse est: NON

Résultats des votes : (2D)

OUI : 126744 (22.02%) NON : 448880 (77.98%) Abstentions : 26650 Nuls : 0

Votes OUI : AN TINORO Vincent(14039) - CAUFRIEZ Michel(14839) - FIEVEZ Stéphane(7404) - Gauthier Colette(17067) - Godeau Dominique(12611) - LAMAURICE Jacques(17067) - SAUVAGE Gisèle(14839) - STAUMONT Jean-Pierre(14839) - Voituron Danielle(14039)

Abstentions : Alvin Br-Licata P(14839) - Milioto Piérina(11811)

5 Proposition de supprimer le poste de la récolte des poubelles collectives

Afin de faire des économies , il est proposé que l'assemblée se positionne sur la gestion des déchets de la résidence . Actuellement la résidence possède des containers qui sont ramassés à raison d'une fois semaine par un prestataire .

Le coût de cette prestation est de l'ordre de +- 14.800€ / an (+- 89.190€ en 6 ans) . Cela représente par exemple pour un appartement 2 chambres un coût annuel de 223,61€. Si l'assemblée décidait que l'ensemble des occupants passerait par une gestion individuelle avec des sacs poubelles de la ville de La Louvière , cela représenterait un coût annuel de +- 112€ / an à raison de 2 sacs par semaine en frais privatifs, par appartement.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à majorité de ne pas accepter la proposition.

POUR: Gauthier, Bodson, Antinoro et Staumont et Voituron

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

A définir suivant les décisions prises en assemblée.

La nouvelle législation impose la consolidation du fonds de réserve pour tous les bâtiments de + de 5 ans. Le montant minimum annuel est équivalent à 5% des charges courantes annuelles.

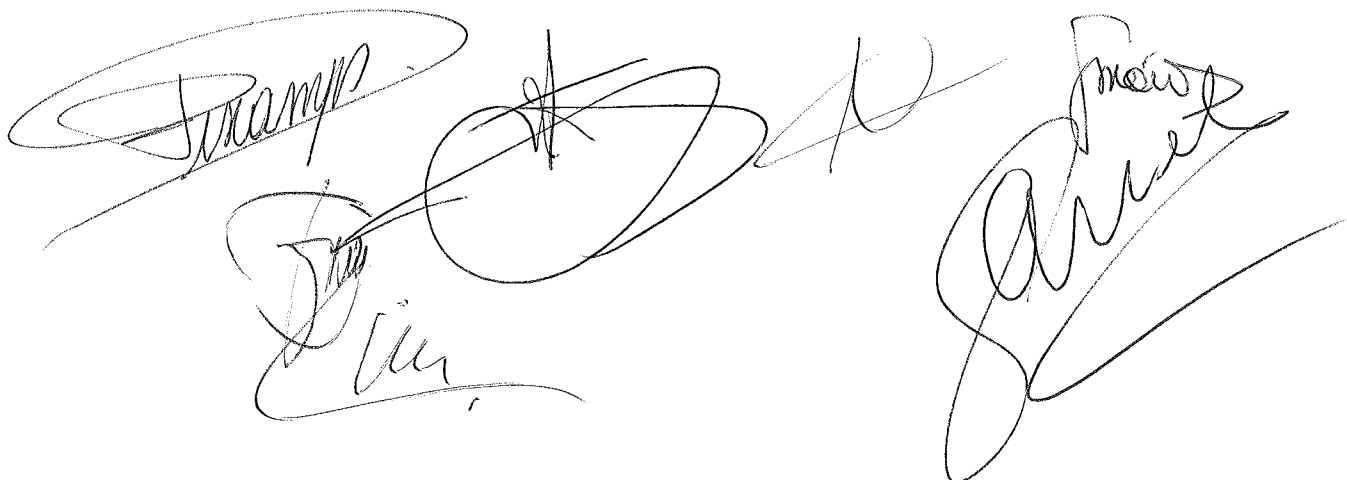
L'assemblée décide à l'unanimité à main levée de ne pas changer les appels qui ont déjà été approuvés lors de l'assemblée générale statutaire.

7 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

La réunion se termine à 22h00

Signature des copropriétaires encore présents après l'impression du procès-verbal.

The image shows four handwritten signatures in black ink. From left to right: the first signature is 'Staubert', the second is 'Antinoro', the third is 'Gauthier', and the fourth is 'Voituron'. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script.