

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
 «ClT_Nomcpl»
 «ClT_Adresse» / «ClT_boite»
 «ClT_CodePost» «ClT_Localite»
 «ClT_Pays»

«ClT_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
DOMAINE DES CLAIRES COLLINES A.C.P., chaussée de Ciney 95 B à 5300 ANDENNE
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 mai 2025

Sont présents ou valablement représentés : 17 propriétaires sur un total de 26

soit : 6.882 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris 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.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17H30

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (10.000 Q concernées)

Président :

Secrétaire : J.

Le syndic représenté par M. GOESSENS rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec</i>	<i>Contre la</i>	<i>Abstention</i>
---------------------------------	-----------------------	------------------	-------------------

Procès-verbal

Copropriété DOMAINE DES CLAIRES COLLINES A.C.P. - n° entr. : 0.524.823.646 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège
RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022 - 800.080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160 - 730.390.159

	<i>la proposition</i>	<i>proposition</i>	
6882	6882		

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :

Rien de spécial n'est à signaler.

b) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, avec la société LUMINUS.

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° : 816 916 888 - Courtier : PECHARD - compagnie : AXA – franchise DE : 5.000 €

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2039.
- Citerne à gaz :
Un contrôle de la citerne 2BG001-4300L a été effectué le 04/01/2024 ;
Des remarques sont à lever avant d'obtenir un rapport vierge.
Un contrôle de la citerne D00817-91001 a été effectué le 19/10/2021 et une attestation de conformité valable jusqu'en 2026 a été délivrée.
- Gaz :
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2021.
Validité : 5 ans
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'en 2034.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société RONVEAUX
Dernier entretien effectué : 24/04/2025
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Valable jusqu'en 2033 pour les 2 citernes.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2028 ;
Les ascenseurs ont été installés en 2013 ;
Rapport de contrôle final du 08/10/2013 ;
Lux paliers : en ordre.
- Amiante :
Sans objet, immeuble de 2013
- Conformité incendie
La copropriété est réputée être en conformité, l'immeuble date de 2013.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : Dimex : validité de l'entretien : 07/08/2025 ;
 - Dévidoirs : Dimex : validité de l'entretien : 22/07/2025 ;
 - Exutoire : Gimi : validité de l'entretien : 14/11/2025 ;
 - Détection gaz : Dalemans : validité de l'entretien : 13/02/2026 ;
 - Eclairages de secours : Security Alarm : validité de l'entretien : 28/02/2026 ;
 - Centrale incendie : Security Alarm : validité de l'entretien : 28/02/2026 ;
 - Portes RF : Burnotte : validité de l'entretien : 11/06/2025.

- Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans ;
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans ;
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF ;
- Si présence de borne de recharge pour véhicules : attestation de conformité.

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

- Statuts et ROI de la copropriété :

- Les statuts datent du 28/11/2013
- ROI ADK adopté

Le ROI de la résidence, mis à jour par le syndic, est disponible sur le site.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(10.000 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2024, le total des charges s'est élevé à 58.474,52 € contre 66.789,57€ l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 3.524,51 €
- Fonds de réserve « BLOC AB » : 9.742,43 €
- Fonds de réserve « BLOC C » : 10.243,63 €

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Mr _____ confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé *(10.000 Q concernées)*

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

6. Sur demande de Mme , placement de valves d'affichage pour apposer les avis – discussion /
Décision (10.000 Q concernées)

L'Assemblée marque son accord pour que Mme Garcia choisisse les panneaux d'affichage, se fasse rembourser par la copropriété et indique au préposé qui sera désigné pour les fixer, l'endroit où ils doivent être positionnés.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

7. A la demande de Mme :

a) Rétablir, en respectant les codes, une seule clé pour toutes les portes d'entrées – Discussion / Décision
(10.000 Q concernées)

L'Assemblée marquerait son accord pour que le système soit remis en place comme auparavant. Cependant, le coût des cylindres de portes à remplacer risque d'être onéreux. De ce fait, le syndic fera quelques recherches et contactera à priori CISA pour voir ce qu'il est possible de faire et à quel coût. Sur place, Mr Latine est disposé à recevoir le fournisseur et lui expliquer le problème. Ce point sera rediscuté lors de la prochaine AG.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

b) Réparation des lumières du parking – Discussion / Décision (10.000 Q concernées)

Mr explique qu'il y a divers soucis avec les éclairages du parking. Outre quelques ampoules à remplacer et pour lesquelles Mr Latine va se charger de faire le nécessaire, il y a un potelet d'éclairage qui ne fonctionne pas suite probablement à un souci de raccordement électrique, un potelet qui est mal fixé et un potelet qui est manquant.

L'Assemblée décide de mandater l'électricien de la résidence afin qu'il remédie à ces problèmes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

c) Suppression du local poubelles pour en faire un local à vélos – Discussion / Décision
(10.000 Q concernées)

L'Assemblée décide de ne pas donner suite et donc de ne pas modifier la situation existante.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

8. Suite du dossier dégradations en provenance de l'appartement A301 – Discussion / Décision

(10.000.Q concernées)

Mr _____ est présent et va communiquer les différents documents au syndic qui fera suivre à l'avocat de la copropriété.

Le but est d'arriver à solutionner le problème si possible encore à l'amiable et le plus rapidement possible.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

9. Entreposage parasite sur le palier 3^{ème} étage escalier de secours et commun du bloc A – Discussion / Décision

(10.000.Q concernées)

M _____ étant concerné et présent, il signale qu'il va dégager les encombrants sur le palier. L'emplacement devra rester libre dans le futur.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

10. Discussion quant à l'entreposage et l'évacuation des poubelles. Rappel du calendrier et de la réglementation

Il est rappelé à chaque occupant, de veiller à synchroniser l'entreposage des poubelles et la gestion des déchets privatifs avec le calendrier des tournées d'enlèvement ainsi que de gérer ce problème en bon père de famille.

11. Fixation des budgets de l'exercice 2025 :

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Maintien du budget à 70.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

b) Fonds de réserve « BLOC AB » :

(7.584 Q concernées)

Maintien du budget à 10.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

c) Fonds de réserve « BLOC C » :

(2.011 Q concernées)

Maintien du budget à 3.000,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

12. Elections et/ou réélections statutaires*(10.000 Q concernées)*a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Mr

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6882	6882		

13. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au mardi **12 mai 2026 à 17H00'**.
- b) La société UNIFIBER procédera prochainement au placement de la fibre optique dans les communs de la résidence ; ce travail d'aménagé dans les communs de la résidence est gratuit. Ceux qui le souhaiteront pourront par la suite demander en privatif le raccordement à leur appartement.
- c) Une camionnette ne faisant pas partie de la copropriété stationne régulièrement dans le parking et gêne les manœuvres des autres véhicules. Mr Douny sait de qui il s'agit et va aller trouver la personne en question pour lui demander de ne plus squatter le parking de la copropriété.
- d) En date du 12/02/2025, la Ville d'Andenne a critiqué par mise en demeure le placement de panneaux de règle de stationnement sur l'avant de la résidence. Ce courrier est d'abord parvenu à la société FONCIERE INVEST SA et le syndic en a été informé le 06/03/2025. Fort de l'acte de base, le syndic a répondu à la Ville le 17/03/2025 en disant que ces emplacements sont propriétés de la résidence et pas du domaine public, se collant ainsi à la réponse que FONCIERE INVEST SA a également adressée à la ville d'Andenne. À ce jour aucun retour de la Ville.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H00'.