

«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 14 mai 2024**

Sont présents ou valablement représentés : 15 propriétaires sur un total de 26

soit : 6.368 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 17h05

Résumé des discussions et décisions prises

**1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)**

*(10.000 Q concernées)*

Président : M

Secrétaire : Mme

Le syndic rédige le proces-verbal.

**Procès-verbal**

**Copropriété «Imm\_Nom» - n° entr. : «Imm\_NEnt» 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

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.368	6.368		

Arrivée de Mme

- Quotités portées à 7.078.

**2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières**  
(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec Total Energies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés. Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Point sur les/le contrat(s) d'assurance(s) :

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

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

**3. Mise en conformité de la copropriété**

(10.000 Q concernées)

**a) Obligations légales – point de la situation / décision :**

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 03/02/2039.
- Citerne gaz :  
2 citernes au gaz à l'air libre, gestion reprise par EDK – Entretien par Ronveaux ;  
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 le 10/09/2021 ;  
Une attestation de conformité a été délivrée et est valable jusqu'en 2026.
- PEB :  
28/06/2022 : Suite entretien téléphonique avec Bilocque, il n'est pas possible d'établir un PEB pour une résidence construite après 2010. Il faut réclamer la déclaration finale à l'entrepreneur.  
08/05/2023 : Réclamation a été faite au promoteur Thomas et Piron ;  
26/10/2023 : Relance à Thomas et Piron + relance le 24/04/2024.
- Entretien des chaudières :  
Les chaudières sont entretenues par la société Ronveaux – Dernier entretien effectué le 07/03/2024.
- Matériel incendie :  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement par :
  - Extincteurs : DIMEX : Validité de l'entretien : 11/08/2024 ;
  - Dévidoirs : DIMEX : Validité de l'entretien : 11/08/2024 ;
  - Exutoire : GIMI : Validité de l'entretien : 04/01/2025 ;
  - Centrale incendie : SECURITY ALARM : Validité de l'entretien ; 25/03/2024 ;
  - Eclairages de secours : SECURITY ALARM : Validité de l'entretien : 04/12/2024 ;

- Détection gaz : DALEMANS : Validité de l'entretien : 14/02/2025 ;
- Portes RF : BURNOTTE : Validité de l'entretien : 22/05/2024.
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :  
Une déclaration de classe 3 doit être introduite pour les 2 citernes – En attente des plans.
- 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
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):  
Pas de rapport pompiers.

NB : pas d'obligation d'entretien des portes RF privées (mail BTV)

Il est précisé que des travaux de mise en conformité selon le règlement de police ne garantissent pas qu'en cas de contrôle de la résidence par les pompiers, ceux-ci n'exigeraient pas des travaux complémentaires.

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité concernant les parties communes.

**b) Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte**

(Art. 3.89 § 5 – 16°)

En vue d'établir un relevé des travaux futurs à exécuter à l'immeuble, le syndic propose à l'Assemblée de missionner un bureau d'architecte dont c'est le champ de compétences afin d'établir un rapport reprenant notamment, les travaux, le degré d'urgence de leur exécution et une évaluation des coûts.

L'Assemblée décide de ne pas missionner d'architecte.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.078	7.078		

Arrivée de Mme ( – Quotités portées à 7.296.

4. **Montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d'un cahier de charges rédigé par un spécialiste – Montant fixé à 2.500,00€ en 2016, proposition de révision de ce dernier - Décision**  
(10.000 Q concernées)

Après discussion, l'Assemblée décide de fixer le montant à 50.000€.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.296	7.296		

Arrivée de M. – Quotités portées à 7.620.

5. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs**  
(Art. 3.89 § 5 – 15°) (10.000 Q concernées)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2023, le total des charges s'est élevé à 61.356,88€ contre 66.554,06€ l'exercice précédent.

Les fluctuations entre les deux exercices écoulés sont exposées en séance.

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

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 3.246,30€
- Fonds de réserve « BLOC AB » : 14.604,15€
- Fonds de réserve « BLOC C » : 7.243,65€

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

M. \_\_\_\_\_ confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

M. \_\_\_\_\_ souhaiterait que les comptes lui soient communiqués plus tôt, afin d'avoir plus de temps pour la vérification.

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>
<b>7.620</b>	7.620		

## 6. Décharge

(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>
<b>7.620</b>	7.620		

## 7. Travaux – décision – mode de financement

### a) Remplacement des deux pompes de relevage bloc A-B – Information et suites éventuelles à donner

(7.584Q concernées)

Fin février, les pompes de relevage du bloc AB sont tombées hors service.

La société RONVEAUX, chauffagiste/plombier attitré de la résidence, a été contactée pour prendre les mesures urgentes nécessaires :

- Les chambres de visite ont été pompées afin d'éviter tout débordement ;
- Une pompe provisoire a été installée ;

La société RONVEAUX ne peut garantir la durée du bon fonctionnement de cette pompe provisoire. Il y a donc lieu de se positionner rapidement quant au remplacement des pompes, d'autant plus que le délai de commande desdites pompes est relativement long au vu de leurs spécificités.

Par conséquent, un appel de fonds est réalisé sur base de l'offre de prix reçue de la société RONVEAUX, pour un montant de 21.983,00€ HTVA.

La société DUCHEMIN a également été contactée en parallèle pour une remise d'offre mais, au vu de la complexité de l'installation, n'a pas souhaité remettre prix.

A ce jour la société RONVEAUX espère pouvoir placer les pompes en question pour la fin juin au plus tard.

M. RONVEAUX préconise également un contrat de maintenance afin de vérifier le bon fonctionnement des pompes et de vider/nettoyer la fosse annuellement.

L'assemblée propose de souscrire au contrat d'entretien de la société RONVEAUX pour les pompes, pour les montants de 575,00€ HTVA (Bloc AB) et 325,00€ HTVA (Bloc C).

Ce point est voté sur 10.000 quotités.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>7.620</b>	7.620		

- b) Placement de trois panneaux en voirie pour indiquer le statut « privé » des emplacements devant la résidence – Présentation de l’offre de la société HOFFMAN pour un montant de 739,31€ TVAC (prix 2023) (10.000 Q concernées)

L’Assemblée décide de ne pas commander le travail à la société HOFFMAN et de réaliser ce travail « en interne ».

Mme GARCIA se propose pour l’achat des panneaux ; M. LATINE les placera avec Mme GARCIA sur les garde-corps.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>7.620</b>	7.620		

8. Écoulement du trop-plein de l’appartement A301 sur la pelouse en façade avant, provoquant des dégradations au niveau du bâtiment – Suites à donner et mandat éventuel - Décision

(10.000 Q concernées)

Les propriétaires de l’appartement A301 ont déjà été contactés à plusieurs reprises concernant le trop-plein de leur terrasse qui s’écoule sur la façade avant et sur la pelouse devant la résidence.

Il leur a été demandé de nettoyer leur sterfput afin de permettre la bonne évacuation de l’eau présente sur leur terrasse.

Les propriétaires n’y ont donné aucune suite.

L’assemblée décide de mandater un avocat pour prendre le relais dans ce dossier.

La remise en état de la pelouse sera réclamée au propriétaire, ainsi que le nettoyage de la façade.

Il semblerait que ce même propriétaire stationne plusieurs véhicules sur les emplacements devant la résidence.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>7.620</b>	7.620		

9. Fixation des budgets de l’exercice 2024 :

- a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Augmentation du budget à 70.000,00€ (+ 8.000,00€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>7.620</b>	7.620		

- b) Fonds de réserve « BLOC AB » : (7.584 Q concernées)

Augmentation du budget à 10.000,00€ (+ 6.500,00€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>6.225</b>	6.225		

- c) Fonds de réserve « BLOC C » : (2.011 Q concernées)

Augmentation du budget à 3.000,00€ (+ 1.500,00€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>1.395</b>	1.395		

**10. 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>
<b>7.620</b>	7.620		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

M. :

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>
<b>7.620</b>	7.620		

**11. A la demande de Mme** (10.000 Q concernées)

- a) Désinfection du local poubelles et autres locaux :

La désinfection sera réalisée ponctuellement au besoin, à la demande du Conseil.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>7.620</b>	7.620		

b) Gestion des poubelles

Il est rappelé que les containers doivent être rentrés directement après le passage du camion de ramassage et qu'ils doivent être entreposés à l'intérieur des espaces privés.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
<b>7.620</b>	7.620		

**12. Divers**

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mardi 13 mai 2025**.
- b) Un courrier sera rédigé à l'attention de Mme \_\_\_\_\_ concernant l'interdiction de fumer dans les communs.
- c) Il est rappelé qu'il est impératif de bien fermer les portes de la résidence pour des raisons évidentes de sécurité.
- d) Il est rappelé qu'il est strictement interdit de stationner devant l'entrée « parking » du bloc AB ainsi que sur les pelouses.  
Concernant le stationnement également, l'utilisation des emplacements privés sur le parking arrière est à privilégier par rapport aux emplacements en voirie.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h00.**

- 
- 
-