

«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 4 mai 2023

Sont présents ou valablement représentés : 13 propriétaires sur un total de 25

soit : 5.578 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.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée 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 17H15

Résumé des discussions et décisions prises

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

(10.000 Q concernées)

Président :

Secrétaire : /

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

Procès-verbal

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

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

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 », grâce aux contrats cadres souscrits par ADK, la copropriété a pu bénéficier de baisses substantielles et de prix fixes pour les années 2021 et 2022.

En ce qui concerne l'électricité, les copropriétés ont pu bénéficier pour les compteurs communs d'un prix de 49,78 €/MWh en mono-horaire HTVA, coût d'abonnement de 0,00 €/an et hors frais de gestionnaire de réseau (non négociables).

A partir du 1er janvier 2023, les contrats cadres sont nécessairement, au vu des conditions exceptionnellement volatiles des marchés, passés en prix variables.

Ce contrat est revu tous les mois (et non par trimestre) ; les avantages liés aux fluctuations (dont diminutions) des tarifs ne sont donc pas « retardés ».

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

1. Assurance Incendie : police n° : 816.916.888 - Courtier : Bureau Yves PECHARD – compagnie : AXA – franchise : Franchise légale
2. Assurance RC - conseil de copropriété : AXA – 010.730.361.437

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'en 2039 (Validité 25 ans pour Andenne) ;
- Gaz :
Attestation de conformité délivrée et valable jusqu'en 2026 ;
- Citernes :
Citerne 2BG001-4300L/Un contrôle de l'installation a été effectué le 12/08/2021
Une attestation de conformité a été délivrée est valable jusqu'en 2026
Citerne D00817-9100l/Un contrôle de l'installation a été effectué le 19/10/2021
Une attestation de conformité a été délivrée est valable jusqu'en 2026
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société RONVEAUX
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : DIMEX – Dernier contrôle le 27/07/2022
 - Dévidoirs : DIMEX - Dernier contrôle le 27/07/2022
 - Eclairages de secours : DIMEX – Dernier contrôle le 27/07/2022
 - Portes RF : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10€/porte hors tva et déplacement. Si nécessaire : réglage 30 € htva/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ htva, nouveau ferme porte 154 € htva)
Au choix
 - Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Un permis d'environnement a été introduit le 08/11/2013 (Validité 10 ans) ;
- Ascenseur(s) :
Les ascenseurs sont installés en 2013 ;
Rapport de contrôle final le 08/10/2013 ;
Lux paliers en ordre
La première analyse de risque devra être effectuée en 2028.
- Amiante :
sans objet : immeuble de 2013

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) Adaptation des statuts de la copropriété – Point sur la situation – décision :

(10.000Q concernées)

Lors de l'AG précédente, l'assemblée avait décidé de ne pas avancer actuellement dans ce dossier et postposer ce point ultérieurement.

Le syndic rappelle l'obligation de mettre les statuts en conformité.

Le syndic se limitera donc à établir le ROI de la résidence tel que le prévoit désormais le Code civil.

Ce travail sera facturé à la copropriété :
pour les immeubles de -40 lots : 273,46€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

N.B. : La nouvelle version du Règlement d'Ordre Intérim est disponible en libre téléchargement pour les copropriétaires inscrits sur le site internet : <https://www.adksyndic.com/>

Pour les copropriétaires ne disposant pas de connexion internet, une copie de celui-ci peut être obtenue par mail auprès du bureau du syndic sur simple demande ou par envoi postal qui sera quant à lui facturé 26,91€ en frais privés.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022 – 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 12/2022, le total des charges s'est élevé à 61.356,88 €.

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

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 3.448,76 €
- Fonds de réserve « BLOC AB » : 11.104,07 €
- Fonds de réserve « BLOC C » : 5.743,69 €

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

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

Monsieur _____ 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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

5. 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 recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

6. Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques

(10.000 quotités concernées)

La question du placement de solutions de recharge de véhicules électriques est débattue.

Après débat, l'assemblée générale décide de reporter ce point à une AG ultérieure.

Le syndic conseille aux propriétaires d'attendre les prérogatives du législateur en la matière avant d'entamer toutes démarches.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

7. A la demande de Mme GARCIA – Rappel du respect des emplacements de parking

(10.000 quotités concernées)

Il est rappelé que les emplacements de parkings sont privatifs. Seuls les propriétaires d'emplacements et les locataires de ceux-ci peuvent les occuper et s'y stationner.

8. A la demande du jardinier VERTUMNE : Pose d'un portillon à l'emplacement du REZ n'en disposant pas – Présentation du devis d'un montant de 640 ,00€ TTC

(10.000 quotités concernées)

La société « Les Jardins de Vertumne » demande le placement d'un portillon afin de leur faciliter l'accès au jardin. Ils proposent de réaliser ce travail pour un montant de 774.40 € TVA comprise.

Il apparaît qu'il s'agit d'un accès à un jardin privatif. Le jardinier devra certainement s'adresser au propriétaire concerné.

Le syndic demandera les détails du contrat d'entretien afin de s'assurer que les entretiens privatifs ne sont pas mis à charge de l'ACP

L'assemblée décide de ne pas faire réaliser cette intervention.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

9. A la demande de _____ – annulation de l'indemnité emménagement/déménagement suite à une non-communication régulière des changements de locataires

(10.000 quotités concernées)

Le syndic rappelle qu'en 2013, l'assemblée générale avait décidé de l'imputation d'une indemnité d'emménagement et de déménagement de 50 € par mouvement.

Ces dispositions avaient été rappelées lors de l'AG 2019.

Monsieur [] n'est pas en accord avec ces dispositions. Il en expose les raisons.

Le syndic adressera un courrier à tous les propriétaires pour rappeler ces dispositions ainsi que la nécessité de renseigner au syndic les coordonnées de tout nouveau locataire.

L'assemblée décide de maintenir l'application des indemnités d'emménagement et de déménagement à raison de 50 € par mouvement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

10. Discussion sur la problématique des pompes de relevage pour le bloc C – Appel de fonds spécial sur base du devis 2022. Devis 2023 revu en fonction de l'inflation sur le matériel

(2.041 quotités concernées)

Les pompes de relevage du bloc C doivent être remplacées.

Le promoteur n'a pas accepté d'intervenir sous le couvert de la garantie décennale.

La société Ronveaux a évoqué un problème de conception.

En définitive, les travaux ont été commandés en mesures conservatoires, pour un montant de 14.668 €, Hors TVA (Supplément de 141 € par rapport au devis de 2022).

Pour le financement de ces travaux, un appel de fonds extraordinaire a été réalisé en 2023.

Il résulte que des dégâts ont été constatés au niveau des parties communes. Une expertise a eu lieu pour constater les dommages. Une intervention de l'assurance sera certainement nécessaire.

11. Travaux – Mise en peinture des marquages au sol au niveau des parkings avant et placement de plots PVC au niveau des parkings arrière : décision – mode de financement

La société « Entreprise JRS » propose de réaliser ce travail pour 1.284,72 €TVA comprise.

Son devis 2023/D022 du 03/05/2023 est présenté à l'assemblée.

Le syndic rappellera que les occupants privilégient les emplacements privés pour laisser libre les emplacements communs.

L'assemblée décide de ne pas faire réaliser cette intervention.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	3.834	1.744	

Noms des votants « contre » : GARCIA – GOODENS – JADOT – THIRY A. - VANDERSTOCKEN

12. Proposition d'ISTA quant au remplacement des compteurs d'eau chaude et des répartiteurs de chaleur en location

(9.730 Q concernées)

La société ISTA a précisé au syndic que le contrat précédent était arrivé à terme (10 ans).

La société ISTA propose de renouveler le contrat en location par un système à radiofréquence pour un montant (TVA comprise) avec une redevance annuelle de :

- Compteurs d'eau chaude : 28 compteurs à 16,03 € / compteur, soit 448,84 €

- Intégrateurs de chauffage : 27 intégrateurs à 42,29 € / intégrateur, soit 1.141,83 €

Soit un coût total de 1.590,67 €/an TVA comprise pour un contrat 10 ans (indexable)

L'assemblée décide de souscrire à ce contrat (location 10 ans) pour des intégrateurs et des compteurs d'eau RF.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.968	4.968		

13. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Suite à l'augmentation actuelle des prix de l'énergie, proposition d'augmenter le budget à 62.000,00€ (+ 5.000,00€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

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

Proposition de maintien du budget à 3.500,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
4.607	4.607		

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

Proposition de maintien du budget à 1.500,00€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
600	600		

14. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

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 décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

c) Syndic (3 ans)

La s.a. ADK SYNDIC, représentée par son administrateur délégué, Monsieur JJ Aendekerk, est réélue moyennant des honoraires de 625 € / mois, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2026

Mme est mandatée pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.578	5.578		

15. Divers

a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

b) Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans) en cas de vente ou de location.

Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G).

Depuis le 1^{er} novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) – Catégorie D (indexation à 75%) – Catégorie E (indexation à 50%) – toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée.

c) Conformément à l'article 3.93 § 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

cette information est notée dans les divers pour que le gestionnaire n'oublie pas de faire le suivi de son ROI par rapport aux décisions prises.

d) Il est demandé de placer un boîtier à clés dans un des halls avec toutes les clés d'accès à la résidence.

e) Il est demandé au syndic de vérifier avec l'électricien, la raison de la consommation électrique du bloc C.

f) Il est demandé de refaire les étiquettes de la parlophonie. Les clés de la parlophonie seront remises à [redacted] qui se propose de tenir à jour l'étiquetage de celle-ci.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H05.

-
-
-