

# Résidence LES JARDINS DU LAC

Rue du Vieux Marché 67-70 – 6690 VIELSALM  
Numéro d'entreprise: 0552.583.957

-----  
Syndic: Elvira HEYEN - Zur Burg 8, 4780 Sankt Vith

Tel: 080/ 22 13 63 - Fax: 080/ 22 13 64 - [info@heyen-schmitz.be](mailto:info@heyen-schmitz.be)

## PROJET

### **Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire** **de la Résidence LES JARDINS DU LAC** **Le vendredi 19 avril 2024**

#### **1. Accueil par le nouveau Syndic**

Maître Elvira HEYEN accueille les propriétaires vers 19.30 heures à l'hôtel MYRTILLES à VIELSALM.

#### **2. Explications sur le fonctionnement de la nouvelle gestion de la résidence**

Maître Elvira HEYEN explique en quelques mots son fonctionnement de travaux de syndic.

Comme par exemple les frais communs ne seront plus facturés par demande de paiements trimestrielles mais un montant mensuel sera fixé lors de cette assemblée générale et demandé aux propriétaires.

#### **3. Vérification de la liste de présence - quorum / compléter les coordonnées des propriétaires**

La liste de présence est signée par les propriétaires présents et les procurations sont recueillis.

Le quorum est atteint avec 7.662 des 10.000èmes présent ou représenté par procuration.

##### **Présent sont :**

<b>Nom du Propriétaire</b>	<b>Bloc / App</b>	<b>Quotité Générale</b>
██████████	E01	193
██████████████████	D22	196
██████	B23	242
██████████████	B02	258
██████████████	BS12	223
██████████████████	A11	196
██████████████	A13	130
██████████████	C12	179
██████████████████	D12	194
██████████████	E13	165
██████████	BS11	146



██████████	E02	189
██████████████████	E21	194
██████████████	E12	204
██████████████	E03	160
██████████████████	B22	215
██████████████	C01	188
██████████████	E22	189
██████████████████	A21	210
██████████	C22	<u>186</u>
	<b>TOTAL - Absent:</b>	<b>2.338</b>

4. **Brève rétrospective des priorités de l'exercice 2023** écoulé ET Budget 2024 = 61.000 € suivant Monsieur BACKES (récapitulatif des charges 2021/2022/2023 ET BUTGET 2024 – voir annexe 1 de votre invitation)

Le décompte de l'année 2023 a été établie et envoyé aux propriétaires en avril 2024 par Monsieur BACKES P-Y.

Les différentes postes des décomptes sont énumérés sans être détaillé.

Madame ██████████ informe qu'elle est passée chez Monsieur BACKES pour avoir des informations sur la comptabilité de l'année 2023, lors de cette conservation, il lui a dit qu'il ferait une note de crédit de 2.205 € pour la gestion de l'immeuble pour l'année 2023 (aussi par confirmation écrite à ██████████ – Mail du 17.04.2024).

Les propriétaires ne sont pas d'accord avec cette proposition parce que les travaux de l'ancien syndic n'ont pas été exécutés correctement pendant TOUTE l'année 2023 (et non seulement le dernier trimestre 2023) Les décomptes/bilans des années 2021 et 2022 ont seulement été transmises aux propriétaires le 3 décembre 2023. Des « frais de roulement » ont été payés par le fonds de réserve, comme l'argent n'était pas disponible – ce qui n'est pas autorisé.

Selon le co-propriétaire ██████████, il serait logique que le syndic Elvira HEYEN facture même les frais supplémentaires à Monsieur BACKES pour les heures de travail complémentaires qu'elle a dû investir pour mettre à l'ordre le dossier, la comptabilité etc.

**DECISION 10:** Les propriétaires décident à l'unanimité que les honoraires de Monsieur Pierre-Yves BACKES de toute l'année 2023, à savoir 6.615 €, sont réclamés chez Monsieur BACKES (Note de crédit et remboursement sur le compte des copropriétaires).

## 5. Gestion financière de la résidence - discussion des recettes et des dépenses de l'exercice 2023 -

### 5.1 Chaque propriétaire a reçu le décompte des coûts de l'année 2023 par appartement.

Madame HEYEN explique qu'à l'heure actuelle, il lui est difficile de répondre à toutes les questions des propriétaires relatives au décompte de l'année 2023 comme c'est Monsieur BACKES qui les a fait et elle a reçu le décompte deux jours avant cette AG.

De même, il est à signaler que la facture de la firme J. GROMMET pour l'entretien des climatisations des appartements qui a eu lieu le 10 décembre 2021 (!) vient d'être envoyée aux co-propriétaires, même à certains propriétaires (comme par exemple [REDACTED], alors qu'il n'a pas demandé l'entretien.

Le syndic HEYEN va se renseigner auprès de la firme GROMMET si la facture globale (datant de décembre 2021 ! et d'un montant de 5.942,07 €) est payée ou non.

Madame HEYEN demande encore un peu de patience et de compréhension à l'assemblée générale pour qu'elle puisse avoir une vue d'ensemble de la gestion de la résidence.

### 5.2 Rapport du commissaire aux comptes [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] prend la parole dans sa qualité de vérificateur des comptes et explique que :

- Monsieur BACKES a confirmé lors de l'AG de septembre 2023 devant les propriétaires présents qu'il ne factura pas les honoraires pour son travail.
- Les bilans des années 2021 + 2022 ont été élaborés en décembre 2023.
- Madame E. HEYEN a été nommé comme nouveau syndic à partir le 01.11.2023.
- Il a analysé les comptes 2021 et 2022 et a fait les remarques suivantes :
  - o Les factures étaient réelles et conformes et ventilées correctement entre les différents blocs.
  - o Le fonds de roulement du 4<sup>iem</sup> trimestre 2021 n'était ni facturé, ni payé.
  - o En 2022 et 2023, toutes les factures n'étaient pas payées ce qui a engendré des coûts supplémentaires, des coupures d'électricité, etc.
  - o Le fonds de réserve qui devrait être de 15.000 € (= situation fin 2022) est de 6,36 € sur le compte.
- Lors de **la première réunion** du conseil des copropriétaires chez Maître E. HEYEN à ST. VITH, il a été constaté que Monsieur BACKES lui a fait parvenir aucun document relatif aux comptes de l'année 2021 et 2022.
- Une **deuxième réunion** a eu lieu avec Monsieur Pierre-Yves BACKES qui avait remis à ce moment-là, certains documents utiles.
- Monsieur BACKES admettait (sans se sentir fautif) d'avoir utilisé le fonds de réserve comme fonds de roulement – suivant le bilan « comptable » cet argent devrait revenir si tous les propriétaires paient leur part...

- Les propriétaires n'ont pas reçu des montants de fonds de roulement à payer en 2023. Certains ont payé un montant mensuel, d'autres n'ont pas payé (vu aucune demande de paiement reçue)
- Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] ont finalisé « en urgence » les bilans 2021 et 2022 fin 2023 avec « les reliques » qui remontent en 2021.
- **Les comptes de 2023 N'ONT PAS ETE APPROBE.**

Un propriétaire pose la question si les conséquences (frais supplémentaires) engendrés par les factures non payées par Monsieur BACKES ont été pris en charge par lui ? Ce qui est bien le cas pour les frais d'électricité (Factures Total Energie recouvré par un huissier de justice), paiement pas BACKES à ORES, et également pour ELIS – Location des tapis (coûts de 250 € pour rupture de contrat par non-paiement), le service de nettoyage a aussi repris le travail...

[REDACTED] demande que si le syndic actuel ne fait pas son travail et si les propriétaires le constatent, à qui il faut s'adresser, le syndic lui a répondu qu'il faut s'adresser au président du conseil des copropriétaires ou le cas échéant au juge de paix.

Les propriétaires remarquent aussi à ce sujet, que des problèmes sont parvenus à cause des travaux d'entretien non réalisés (beaucoup de problèmes d'infiltrations d'eau / joints / aération des pompes à chaleur)

Pour certains travaux, Monsieur [REDACTED] de la firme HOUYOUX est intervenu par geste commercial

Les propriétaires demandent au syndic HEYEN de se renseigner si l'ancien syndic BACKES n'a pas d'assurance responsabilité civile.

### 5.3 Fixation des acomptes mensuels

Suivant le budget prévisionnel (de Monsieur BACKES), les charges seront de +- 61.000 € pour 2024.

Le syndic propose d'augmenter les acomptes de +25% et demande un paiement mensuel (ordre permanent des provisions) pour avoir un **compte « liquide », et** ceci à partir du mois de mai 2024.

Sur demande les sociétés peuvent avoir une facture.

Chaque co-propriétaire recevra sa demande de paiement avec son montant mensuel à payer.

**DECISION 1 : Les propriétaires décident à l'unanimité d'augmenter les acomptes de +25% et sont d'accord de payer l'augmentation mensuellement à partir du mois de mai 2024.**

### 5.4 Décharge à l'ancien Syndic, Monsieur Pierre-Yves BACKES et au vérificateur de comptes

Actuellement la décharge n'est pas possible, vu les fautes de gestion constatées dans le chef de l'ancien syndic BACKES ;

**DECISION 2 : Les propriétaires décident à l'unanimité que la décharge soit mise « en attente » / est actuellement refusée.**

## 5.5 APPROBATION du budget de l'année 2024

**DECISION 3 :** Les propriétaires décident à l'unanimité d'approuver le budget 2024.

### 6. Election / Appel à candidature ou confirmation du mandat des membres du conseil des copropriétaires et des vérificateurs des comptes, actuellement les personnes suivantes sont connues par le syndic :

- Monsieur [REDACTED] - président
- Monsieur [REDACTED] - vérificateur des comptes démissionnaire
- Monsieur [REDACTED]
- Monsieur [REDACTED]
- Madame [REDACTED]
- Madame [REDACTED] - démissionnaire
- ...

Lors de l'assemblée générale les 7 membres du conseil sont élus / confirmés jusqu'à la prochaine assemblée générale. Minimum une personne par Bloc doit être présent dans le conseil des copropriétaires.

- Bloc AB : Madame [REDACTED] + Appartement Bloc E  
Monsieur [REDACTED]
- Bloc C : Monsieur [REDACTED]  
Monsieur [REDACTED]  
Madame [REDACTED]
- Bloc D : Monsieur [REDACTED]
- Bloc E : Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] ne souhaite plus exercer le mandat de vérificateur des comptes.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont d'accord de reprendre le mandat de vérificateur des comptes.

**DECISION 4 :** Les 7 membres du conseil (voir ci haut), de même Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] comme vérificateurs des comptes, sont élus à l'unanimité jusqu'à la prochaine AG.

### 7. Autorisation de principe au conseil de copropriété d'autoriser des dépenses d'investissement d'un montant total de 2.000, - € jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

**DECISION 5 :** Les propriétaires donnent l'accord à l'unanimité pour le conseil puisse décider des dépenses d'investissement d'un montant total de 2.000, - € jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

## 8. Augmentation du Fonds de réserve

La constitution d'un Fonds de réserve doit être prévu au plus tard à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble (article 3.86 du nouveau Code civil) sauf si une majorité des 4/5e des copropriétaires présents ou représentés vote contre l'augmentation légale de 5 % des charges de l'exercice précédent.

Solde du compte fonds de **réserve le 31.12.2023 = 6,50 €**

Trois propositions sont possibles (répartis en quotités générales) :

Proposition 1 : 5 % des charges de 2023 (5% de 53.543,24 € 2.677 €)

Proposition 2 : 3.000 € -

Proposition 3 : 5.000 €

Les propriétaires discutent que jusqu'en 2023 le montant annuel du fonds de réserve était de +2.500 €. Pour 2023 Monsieur BACKES a « décidé » SANS accord de l'assemblée générale qu'un montant « fictif » de 3.000 € soit prévu comme fonds de réserve.

L'actuel syndic explique que le paiement d'un fonds de réserve n'est pas nécessaire SI minimum 4/5 des propriétaires sont contre une augmentation du fonds de réserve. L'argent qui se trouve dans le fonds de réserve ne peut être retiré sans accord (décision) de l'assemblée générale des copropriétaires. En cas de vente d'un appartement, le fonds de réserve payé reste sur le compte (il n'est pas remboursé au propriétaire).

Le syndic va remettre un montant de 18.000 € (Fonds de réserve « théorique ») fin 2024 sur le compte (dès que le solde du compte courant le permet).

Les propriétaires discutent les différents montants proposés pour l'augmentation du fonds de réserve en 2024.

**DECISION 6 : Les propriétaires décident à l'unanimité d'augmenter le fonds de réserve de 3.000 € (suivant les quotités générales). Chaque propriétaire va recevoir une demande de paiement avec le montant « fonds de réserve » à payer pour l'année 2024.**

## 9. Liste des prestataires responsables pour l'entretien de la résidence

Les prestataires suivants sont énumérés :

### - **PERLAV : Firme de nettoyage des communs.**

Une demande de prix pour le nettoyage/ shampoing de la moquette dans la cage d'escaliers (AB), le nettoyage du sol du garage sous-terrain (AB) et le nettoyage du local poubelle sera fait par le nouveau syndic.

Pour le nettoyage du garage sous-terrain le mobilier y présent doit être dégagé. Les frais seront à répartir entre les propriétaires des surfaces Parkings intérieurs.

A ce sujet il faut rappeler que le règlement d'ordre intérieur prévoit seulement que des véhicules sont autorisés sur les parkings « ouverts ». Problème en cas d'incendie si armoires, poubelles, pneus s'y trouvent.

Le syndic va demander plusieurs prix pour les nettoyages précités pour pouvoir comparer les prix.

Monsieur [REDACTED] fait la remarque que le nettoyage du Bloc C a coûté en 2023 +/- 3.062 € et celui du Bloc E (de la même surface) +/- 1.973 €.

Le syndic va se renseigner auprès de PERLAV voire vérifier les factures de 2023 pour recevoir des plus amples explications.

- **LES HAUTES ARDENNES** – surfaces extérieurs  
Travaux de tailles de plantation, pelouse...
- **TAPIS** – Bloc AB  
Le syndic va reprendre contact avec la firme ELIS pour la reprise du service de changement de tapis, comme avant la rupture du contrat par non-paiement.
- **Ascenseur – Bloc AB – Firme OTIS**  
Le syndic va recontacter la firme OTIS pour demander si tout est en ordre, si les entretiens sont bien effectués et si le téléphone fonctionne bien.

### **10. Enumération des travaux d'entretien à prévoir et à réaliser pour l'année 2024**

- **Nettoyage annuel des toits des blocs A-B, C, D,E (obstruction égouts) – Menuiserie-Toitures LAURENT.**
- **Entretien des gouttières ET des corniches :**  
Entretien et réparation sur le toit de la clôture (claustras) des unités extérieures de la pompe à chaleur : tous les blocs concernés.  
Les infiltrations sont partiellement liées à des égouts obstrués.  
Les propriétaires remarquent qu'au début la firme HOUYOUX avait proposé à Monsieur BACKES une offre globale pour les entretiens (+- 10.000€). A ce moment-là, cette offre aurait paru trop chère...  
Madame HEYEN va reprendre contact avec HOUYOUX pour avoir une nouvelle demande de prix avec une liste détaillée des travaux à effectuer / contrat d'entretien (et à quelle fréquence ?).
- **LE LOCAL POUBELLE :**  
Nettoyage de la salle d'élimination des déchets ???  
Comment assurer la vérification régulière de son utilisation correcte ?

Ce local semble poser des difficultés depuis longtemps. Actuellement 9 propriétaires possèdent une clé à la suite d'un changement de la serrure.

Il a été nettoyé en 2020 ou 2021 et les frais étaient à ce moment là répartis entre tous propriétaires du bloc C+D+E (pas au Bloc AB – ils ont un autre local poubelle qui ne pose pas de problèmes de propriété et de mal utilisation).

Suivant l'acte de base, ce local poubelle est commun aux propriétaires des bloc C+D+E = 26 propriétaires.

Le local n'est pas propre actuellement, la porte / parois ne vont pas jusqu'au sol et des rats, souris peuvent être / sont présents. Certains locataires l'utilisent très peu et d'autres l'entassent (+ coulent).

Un propriétaire propose de mettre en place des conteneurs en plastique avec un cadenas par appartement ?

Il faut trouver un système de nettoyage régulier (1x/semaine ?) et les propriétaires décident de redonner la clé à tout le monde (après nettoyage) (à ce moment là – frais à répartir sur tous les propriétaires C+D+E).

Si les problèmes persistent, l'installation d'une caméra de surveillance pourrait être « la solution », à cet égard le syndic vérifiera l'application des dispositions légales.

Monsieur [REDACTED] explique que personne ne lui a communiqué qu'en recevant la clé du local poubelle, il devrait aussi prendre en charge les frais (de nettoyage par exemple).

Madame [REDACTED] dit qu'on lui a refusé la clé vu la location « touristique » de son appartement (voir aussi point « DIVERS » en dessous)

Monsieur [REDACTED], en tant que « gendarme » sur place (il se considère lui-même comme un gendarme), explique qu'il a déjà trouvé des déchets partout et que certains touristes (et passagers vers le lac) ne respectent pas les règles générales de propreté.

Le local sera nettoyé et les frais seront imputés aux 9 propriétaires disposant les clés ».

Par après tous les propriétaires des blocs C+D+E vont décider de l'éventuelle nouvelle destination du local et de la manière à partager les frais de l'entretien du local.

## **11. Infiltrations d'eau chez différents copropriétaires :**

Les propriétaires de appartements suivants signalent / ont signalé des problèmes d'infiltration d'eau :

- [REDACTED] – App C12 :  
Il explique qu'il a fait une détection de fuite et le problème était un joint de connections – l'assurance va prendre en charge les frais – les devis sont approuvés.
- [REDACTED] – App B24
- [REDACTED] – App D13
- [REDACTED] – App E13 (dans la chambre à coucher)
- [REDACTED] D02
- [REDACTED] : Problème avec un tuyau d'évacuation pour le drainage du toit de l'appartement de Monsieur WUIDART - Bloc C : pas étanche – garantie Décennale, à vérifier

➔ **REUNION du conseil, du syndic et la firme HOUYOUX sur place. Le syndic est mandaté pour prendre contact avec la société HOUYOUX et alors fixer une réunion sur place en présence du conseil des copropriétaires.**

## **12. Questions des co-propriétaires :**

### **12.1. Monsieur [REDACTED] - Appartement C13**

- **Solution aux nuisances qui surviennent à l'entrée de la rue du Vieux Marché.** Il s'agit d'un passage privé, mais n'importe qui peut entrer dans le domaine avec toutes les conséquences : les murs sont couverts d'urine, d'excréments de chiens, de vomissements humains et animaux. Les 3 chaînes sont régulièrement arrachées des piliers. Ces chaînes doivent être attachées aux piliers d'une manière différente.  
En outre les copropriétaires informent qu'un poteau d'éclairage est cassé et un panneau de signalisation.

Ce problème n'est pas nouveau, et plusieurs idées ont été déjà lancées pour éviter tout passage... mais il y a lieu de vérifier la notion de servitude – placement des barrières... piquets ???

- Demander à la municipalité de réparer ou de **renouveler le revêtement routier** devant l'entrée de la rue du Vieux marché.  
Problème surtout lié au passage des camions – le nouveau syndic prendra contact avec la municipalité.
- Entretien des **composantes de la thermopompe situées en toiture**
  - ➔ Demander une offre de prix pour l'entretien 1x/an ou 1x/1,5 an :  
Dans le passé les travaux réalisés par GROMMET (tous les co-proprétaires n'étaient pas satisfaits). La firme MATHEN peut être demandée sans certitude qu'ils vont effectuer les travaux.  
La firme BLEIB COOL (de ST. VITH) travaille aussi avec le même type d'installation.
- Comment est-il possible que **l'année dernière les factures d'électricité n'aient pas été payées** d'une part et d'autre part que cela n'ait pas été établi lors du contrôle des factures ? Nommer un expert externe ?  
A cet égard, Monsieur BEAUVOIS signale qu'il n'a effectivement pas demandé de recevoir en mains les factures. C'est notamment à raison de cette gestion fautive par le syndic BACKES que l'AG a refusé de lui donner une approbation des comptes annuels 2023.
- Situation du local "poubelles". C'est un **tas de fumier, sale et crasseux**. « *Cela m'a obligé à placer ma poubelle sur ma propriété privée. Qui paie pour nettoyer ce local ? Je ne suis pas du tout d'accord pour payer cette facture. Seuls les utilisateurs actuels disposent d'une clé d'accès et doivent ensuite payer pour nettoyer les dégâts* »
  - ➔ **Voir en haut.**
- Entrée des Jardins au bord du lac : solution pour stationnement sauvage.
  - ➔ **A voir sur place avec conseil**

## 12.2. [REDACTED] – Appartement AB 13

- Comment est **programmé le nettoyage de toiture** – pourquoi le nettoyage n'a été fait que pour les seuls blocs C, D et E – faut-il croire que les gouttières des blocs A et B ne se bouchent pas.
  - ➔ Voir point 10. en haut.
- Quel timing est prévu **pour le nettoyage des façades** ?  
Il existe des produits à pulvériser (algicides qui tuent les algues et nettoyage par après – ce qui élimine 80-90% des algues) sur le crépi pour les nettoyer et ralentir le "verdissement" des crépis. Concerne TOUTES les façades. Travaux à effectuer avec une nacelle.
  - ➔ A voir lors de la réunion sur place avec le conseil des copropriétaires et HOUYOUX
- **Entretien des pompes à chaleur et ventilation** :
  - ➔ Demande d'offres de prix (pour entretien regroupé de plusieurs appartements = moins cher) auprès de la firme MATHEN (et renseigner si travaux toujours réalisés par leurs soins ?) et chez la firme BLEIB COOL – voir aussi point 12.1 En haut.

## 12.3. John VONECHE - Appartement AS11 (67S11 (-1))

- **Etat des lieux du hall -1 : fissures constatées** (garantie décennale).  
Certains propriétaires font la remarque que les fissures ne font pas l'objet de la garantie décennale

Une propriétaire du Bloc B renseigne que HOUYOUX est intervenu « gratuitement » dans son appartement privé pour des réparations divers mais les coûts des réparations des fissures étaient à sa charge (pas HOUYOUX).

+ Remarque le crépis du Bloc D est aussi fissuré :

→ A voir lors de la réunion sur place avec le conseil des copropriétaires et HOUYOUX

- Le règlement de copropriété indique que les différents éléments présents sur les terrasses doivent respecter **un code couleurs**... Qu'en est-il des bacs à fleurs en bois (non peints) ?

#### 12.4.1 Madame et Monsieur [REDACTED] - Appartement B04

- Demande de clarifier le rôle et le fonctionnement du **conseil de la copropriété**. Les membres du conseil peuvent / doivent informer les propriétaires de chaque bloc des nouvelles collectées lors des réunions du **conseil de la copropriété**.

**Voici les adresses mail des membres du conseil :**

Bloc AB : Madame [REDACTED] + Appartement Bloc E : [REDACTED]  
Monsieur [REDACTED] : [REDACTED]

- o Bloc C : Monsieur [REDACTED] : [REDACTED]  
Monsieur [REDACTED] : [REDACTED]  
Madame [REDACTED] : [REDACTED]

- o Bloc D : Monsieur [REDACTED] : [REDACTED]
- o Bloc E : Monsieur [REDACTED] : [REDACTED]

- **Location touristique** de certains appartements (BLOC B). Selon le règlement du mode d'occupation article 10 il est clair que les diverses entités privatives sont destinées à usage principal d'HABITATION à l'exclusion de toute activité professionnelle. Donc, pas de location touristique.

**Alors le règlement diffère légèrement pour les blocs C, D et E où une location touristique n'est pas formellement interdite.**

→ Voir aussi point 14 ci-dessous.

#### 12.5 Mr. [REDACTED] - Appartement D22

- L'idée de « transformer » le LOCAL Poubelle à en LOCAL VELO – n'est pas discutée lors de cette assemblée générale et pourra être remis à l'ordre du jour de la prochaine AG.

#### 12.6. Monsieur [REDACTED] - Appartement B02

- **Extrait du ROI (Règlement d'ordre intérieur) et coordonnées du syndic**  
→ À mettre en place par le syndic
- **Déménagements** : 50 € à charge du propriétaire. Si déménagement non signalé au syndic 100 € ???  
Protection des ascenseurs pas d'objets autres que caisses. Recourt à un professionnel du déménagement  
Ce point sera discuté et voté lors de la prochaine AG.
- **Entretien périodique des PAC et des unités double flux** – MATHEN ?  
Voir Point 12.1 et 12.2 en haut

- **Tapis devant ascenseur :**  
Demande par le syndic chez ELIS de remettre en place le service des tapis
- **Entretien des gouttières**  
Voir point 10.
- **Nettoyage Parking / Taches moquettes couloires AB**  
Voir Point 9. Demandes d'offres de prix.

### 12.7 [REDACTED] - Appartement E13

- **Nettoyage annuel des toits** en décembre (après la chute des feuilles) afin d'éviter l'obstruction des égouts.
  - Bloc E : réparation sur le toit de la clôture des unités extérieures de la pompe à chaleur.
  - Nettoyage de la salle d'élimination des déchets dans les blocs C, D, E et vérification régulière de son utilisation correcte.
  - Nettoyage des façades
  - Côté parking du lac : placer un panneau "accès privé" - installer une barrière solide (passage réservé aux cyclistes et piétons) avec possibilité de passage pour les services d'urgence
- ➔ Voir en haut / Réunion du Conseil et HOUYOUX sur place.

### 13. Contrat de syndic - explications

Le prix mensuel est calculé comme suite :

- 49 Appartements x 18 € = 1.127 €
  - + Caves : 12 x 2,50 = 30 €
  - + Parking's: 48 x 5 = 240 € (PE=17 + PI= 26 + Carports =5)
- ➔ 1.397 €/Mois

Le contrat actuel a commencé le **01.11.2023 pour se terminer le 31.10.2026.**

### 13 Interventions DIVERSES

- **La location touristique :** Discussions : interdit ou autorisé ?  
Selon le syndic, la terminologie du règlement intérieur relatif au mode d'occupation des différents blocs diffère. Le syndic signale qu'il va reprendre les termes exacts du mode d'occupation lors d'une prochaine AG.
- ➔ Il sera demandé aux propriétaires des appartement avec location touristique ET avec locataires « à long terme » de bien vouloir afficher / indiquer dans les appartements le ROI (Règlement d'Ordre Intérieur) de chaque Bloc - Vélos / Bruit/ ...
- **Verre de séparation des terrasses se détache / fissurées - dans différents appartements :**  
[REDACTED] - B23 / [REDACTED] - A22 / [REDACTED] B24 et autres ?  
Suivant les renseignements donnés par les propriétaires qui ont demandé à Monsieur Mathieu DUPONT (Firme HOUYOUX), il s'agit de frais de réparation incombant à la copropriété. (pas privé)

- BLOC D : **L'escalier en métal** est rouillé dans sol – à voir avec HOUYOUX
- Bloc B : La **porte d'entrée** ne ferme plus  
→ Demande de réparation à faire à la menuiserie LAURENT
- Bloc B : en dessus porte – toiture plate avec **cailloux blancs** – aussi devenus verts – à entretenir par HAUTES ARDENNES
- Montage du **LUNAPARK** devant la résidence.

Madame HEYEN explique d'avoir été contacté par Monsieur [REDACTED] pour l'autorisation de montage du Luna-park pour « les fêtes » du 21 juillet.

Les propriétaires marquent leur accord à condition que le « ballon à frapper » n'est plus mis en place.

L'assemblée générale mandate le nouveau syndic HEYEN pour demander une indemnisation de 500 € auprès du Monsieur responsable du Luna-park.

#### **14 Signature du procès-verbal**

A la fin de la réunion, Madame HEYEN se remercie encore une fois de la confiance témoignée par les co-proprétaires et tient à souligner qu'elle ne saura pas régler tous les problèmes qui se sont accumulés les dernières années dans les 2-3 mois.

**Fin vers 23.00 heures.**