

Association des Copropriétaires de la Résidence Victoria à
Ittre

Rue de Virginal, 2 à 8 à 1460 Ittre

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 6 mars 2024

Le syndic, Monsieur Roger Callens, Immo-CRC, étant démissionnaire depuis le 22 février 2023, pour des raisons majeures de santé, il s'est excusé in-extremis de ne pouvoir exceptionnellement être présent à la présente AG et de ne pouvoir y être représenté.

• **Formalités statutaires**

- Liste des présences établie. 16 copropriétaires sur 21 sont présents ou représentés, totalisant 7.720 quotités sur 10.000. [REDACTED]

• **Election du Bureau**

- L'assemblée débute à 17h40' sous la présidence de [REDACTED]

• **Etat des procédures judiciaires en cours**

- Nihil

• **Approbation des comptes au 31/12/2023 et bilan de l'exercice écoulé**

- [REDACTED] Commissaire aux comptes, fait rapport à l'assemblée de ce qu'il a reçu la plupart des documents comptables de la copropriété, arrêtés au 31/12/2023. A première vue, il n'y aurait rien d'anormal, sauf que quelques documents font encore actuellement défaut, suite à l'aggravation de la maladie du syndic, Monsieur Callens. Ces quelques documents comptables absents ont été réclamés et devraient lui être fournis dans les prochains jours.
- Dans ces conditions il n'est pas possible aujourd'hui d'approuver les comptes de 2023.
- L'AG donne mission au Conseil de copropriété d'approuver en son nom les comptes dès qu'ils pourront être clôturés et qu'ils auront été contrôlés par le Commissaire aux Comptes. Il est bien entendu que le bilan devra être transmis aux membres de l'AG aussitôt que cette situation aura été régularisée.

• **Quitus au syndic**



- Cette situation exceptionnelle empêche pour l'instant de donner quitus au syndic.
- L'AG donne mission au Conseil de copropriété de donner quitus au syndic, en son nom, dès que la clôture des comptes de 2023 aura pu être réalisée et dûment contrôlée et approuvée par le Commissaire aux comptes.
- **Quitus au Commissaire aux comptes**
 - La même exigence que pour le quitus au syndic est de rigueur. Le Commissaire aux comptes n'ayant pu achever son contrôle complet, eu égard à la situation décrite plus avant, quitus ne pourra lui être remis par le Conseil de copropriété, au nom de l'AG, que lorsqu'il aura pu contrôler et approuver les comptes et le bilan de 2023 et transmis ce dernier à l'ensemble des membres de l'AG.
- **Quitus au Conseil de copropriété**
 - Situation analogue. Le quitus au Conseil de copropriété ne pourra être donné par l'AG que lorsque chacun des membres de l'AG aura reçu la confirmation de la régularité des comptes de la part du Commissaire aux comptes et que le bilan lui aura été présenté.
- **Election du syndic**
 - Le président du Conseil de copropriété a approché 15 syndics situés dans l'environnement géographique de la copropriété. Après élimination des syndics qui ne se sont pas montrés candidats à la reprise, ainsi que de ceux qui n'ont pas répondu, il subsiste quatre syndics qui ont transmis leur candidature et leur devis de reprise des activités de syndic. Deux d'entre eux ont visité la résidence en présence du président. Les dossiers sont présentés et à l'unanimité c'est le syndic IVA de Braine-le-Château, qui a obtenu les suffrages de l'AG. – Ses honoraires mensuels pour les activités courantes s'élèvent à 651 euros/mois.
 - IVA Syndic, Rue de Nivelles 1 à 1440 Braine-le-Château, représentée par Mme Kelly, sera notre nouveau syndic, rétroactivement au 1^{er} janvier 2024 et aussitôt que la clôture des comptes et le bilan de 2023 de Immo-CRC – Roger Callens, nous sera parvenue et aura été déclarée en ordre par le Commissaire aux comptes. Mme Kelly sera gestionnaire pour notre résidence.
 - Une remise-reprise des activités sera faite entre le représentant de Immo-CRC, Mme Kelly de IVA et notre Commissaire aux comptes, dès que la situation comptable de Immo-CRC le permettra.
- **Election du Commissaire aux comptes**
 - ██████████, seul candidat à la reprise de la fonction, est nommé à l'unanimité.



- **Election du Conseil de copropriété**
 - [REDACTED] seuls candidats à la reprise, sont nommés assesseurs à l'unanimité.
 - [REDACTED] seul candidat à la présidence, est nommé à l'unanimité des voix, à l'exception de lui-même qui s'abstient.
- **Budget de l'exercice à venir**
 - La clôture de l'année 2023 n'étant pas encore terminée, il appartiendra à notre nouveau syndic d'établir un budget prévisionnel dès qu'elle en aura la possibilité, après avoir absorbé la reprise des activités. Les membres de l'AG en recevront copie en temps voulu.
- **Provisions trimestrielles**
 - Comme pour le point 11.1 précédent, les provisions trimestrielles ne pourront être établies qu'après reprise totale des activités.
- **Cotisations au fonds de réserve**
 - L'AG décide que les provisions trimestrielles doivent être maintenues comme auparavant et qu'elles doivent également continuer à être indexées annuellement.
- **Point soulevé par le Conseil de copropriété**
 - **Modification de l'Article 6 bis du ROI**
 - Il est proposé de rajouter en-dessous de l'article 6 bis qui vise les locations de courte durée, le texte suivant : « *Outre cette indemnité, des poursuites pourront être engagées à l'encontre du propriétaire contrevenant. Tous les frais de procédure et de justice, en ce compris les honoraires d'avocat, seront supportés exclusivement par le propriétaire contrevenant.* »
 - Cette proposition d'ajout est rejetée (3955 quotités contre – 3765 quotités pour [REDACTED])
- **Modification de l'Article 6 ter du ROI**
 - Il est proposé de rajouter en-dessous de l'article 6 ter qui vise les pénalités, le texte suivant : « *Outre cette indemnité, tout dégât occasionné aux communs de l'immeuble par un résident sera porté à charge du propriétaire de l'appartement concerné.* »

- Cette proposition d'ajout est acceptée (2830 quotités pour – 2825 contre – 2065 abstentions) par [REDACTED] – L'Article 6 ter du ROI est donc adapté.
- **Création de rampes d'accès PMR aux deux entrées de la Résidence**
 - Ce point est accepté à l'unanimité. Toutefois aucun devis n'étant présenté (le syndic étant absent), cette acceptation ne vaut que pour un coût inférieur à 3.000 euros. Dans le cas contraire le point doit être représenté lors d'une AG suivante.
 - Les frais inhérents à cette création de rampe PMR doivent être supportés par le Fonds de Réserve de l'avis unanime, à l'exception de [REDACTED]. Les frais sont donc à prélever sur le Fonds de Réserve.
- **Remplacement de la barrière devant les parkings**
 - Ce point est accepté à l'unanimité. Toutefois aucun devis n'étant présenté (le syndic étant absent), cette acceptation ne vaut que pour un coût inférieur à 3.000 euros. Dans le cas contraire le point doit être représenté lors d'une AG suivante.
 - Les frais inhérents au remplacement de cette barrière doivent être supportés par le Fonds de Réserve de l'avis unanime, à l'exception de [REDACTED] qui ont voté contre. Les frais sont donc à prélever sur le Fonds de Réserve.
- **Individualisation des éclairages de paliers**
 - La réalisation de tels travaux ne représenterait qu'une économie minimale vu les lampes led actuelles, contrairement à une dépense conséquente pour le coût des travaux. La proposition est dès lors rejetée à l'unanimité.
- **Possibilité de pouvoir installer un système de climatisation dans les appartements**
 - Le président souligne qu'il y a plusieurs possibilités pour installer une climatisation :
 - Une climatisation externe à l'appartement qui porte atteinte à l'esthétique du bâtiment.
 - Une climatisation interne à l'appartement dont la visibilité extérieure est très réduite et qui ne porte donc pas de réelle atteinte à l'esthétique du bâtiment.
 - Une climatisation mobile, au départ d'un appareil mobile intérieur qui ne nécessite aucune adaptation du bâtiment, vu qu'elle se réalise par l'ouverture d'une fenêtre ou porte lors de l'utilisation. Ce type de climatisation ne nécessite donc aucune autorisation de l'AG puisqu'elle n'affecte pas, ni la façade, ni les



fenêtres ou portes de l'appartement.

- L'autorisation d'installer une climatisation extérieure à l'appartement a été acceptée par (3155 quotes-parts pour – 3085 contre et 930 abstentions) [redacted] is, [redacted] u, [redacted] – L'installation de climatiseur avec un impact extérieur sera donc autorisée. Toutefois, aucune proposition concrète d'installation n'ayant été présentée en séance, l'AG se prononce pour que les installations futures soient toutes identiques, le choix du type d'appareil à retenir sera présenté par le syndic lors d'une prochaine AG. Aucune installation externe ne pourra dès lors être installée avant l'imposition d'un modèle déterminé adopté à la majorité lors de la prochaine AG.
- L'autorisation d'installer une climatisation intérieure à l'appartement a été acceptée par (4665 quotes-parts pour – 2505 contre) [redacted] re : [redacted] – L'installation d'un climatiseur intérieur est donc dès à présent autorisée, étant entendu que son impact sur l'extérieur doit se limiter à l'installation d'une grille de ventilation apposée sur le châssis d'une fenêtre ou d'une porte, d'une couleur neutre et sans dépassement sur l'extérieur du bâtiment.
- Possibilité d'installer des accumulateurs équipés de thermostats
 - Les appareils de chauffage électriques étant individuels par appartement, chaque copropriétaire est libre de changer d'appareil à son gré, pour autant que l'installation d'un nouvel appareil soit conforme aux normes de sécurité en vigueur.
- Bon fonctionnement de l'adoucisseur d'eau
 - Un copropriétaire signale que d'après lui l'adoucisseur d'eau ne fonctionne pas correctement. Le système mis en place fonctionne avec des bonbonnes de gaz. Il sera demandé au nouveau syndic de vérifier l'installation et de s'assurer de ce que les bonbonnes en activités soient correctement remplies. Ce point sera donc revu prochainement.
- Explication sur le nouveau système informatique pour le décompte trimestriel des charges
 - Etant donné le changement imminent de syndic, il est très probable que la présentation de sa comptabilité et de ses charges sera différente de celle [redacted] vaut donc mieux attendre les documents fournis par le nouveau syndic, plutôt que de chercher à comprendre aujourd'hui des documents qui, de toute évidence, seront différents.



- **Rapport des contrats fournisseurs**

- Rien ne peut aujourd'hui être communiqué, tant que le nouveau syndic n'aura pas pris ses fonctions et qu'il soit devenu pleinement opérationnel.

- **Divers**

- Le président rappelle que les points mis dans les divers ne peuvent faire l'objet d'aucune décision et d'aucun vote.
- Un copropriétaire demande s'il ne serait pas pertinent d'envisager des panneaux photovoltaïques à la résidence. Rien n'est envisagé pour l'instant mais pour être pris en considération, ce point doit être régulièrement mis à l'ordre du jour.
- Un copropriétaire demande quelle position faut-il adopter vis-à-vis des chargeurs de batterie de véhicules électriques. Réponse : à l'heure actuelle il y a déjà un véhicule qui se recharge par une prise (système de recharge lent) dans le garage. Il s'agit d'une tolérance parce qu'aucune demande n'a été formulée préalablement et avant qu'il ne soit connu de position officielle à cet égard. Aujourd'hui on sait que les pompiers du Brabant wallon n'acceptent des chargeurs de batteries électriques dans des parkings fermés que moyennant des conditions drastiques, sauf si un système de sprinklage est installé. Il vaut mieux attendre l'évolution de la législation à cet égard. Il faut toutefois noter qu'aucune nouvelle installation de recharge de batterie électrique ne sera tolérée dans le garage à l'avenir, sauf évolution de la législation.

- **Rappel de règles en vigueur et qui sont à respecter**

- Le président tient à rappeler les règles qui suivent.
- **Interdiction de planter quoi que ce soit dans les jardins de la copropriété.** A la veille du printemps, il est bon de rappeler à l'ensemble des résidents un extrait de l'article 8 bis du ROI, relatif aux jardins privatifs, qui stipule que :
 - Les jardins privatifs doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. Il est interdit, entre autres,
 - D'y ranger quoi que ce soit : meubles, vélos, jouets, outils agricoles, ou tous autres objets hétéroclites ;
 - D'y planter quoi que ce soit en dehors de ce qui est planté par le jardinier de la copropriété. Cela vise les plantes, fleurs, tuteurs, pieds de parasol, piquets de clôtures, etcetera. Les propriétaires des jardins privatifs doivent être conscients de ce qu'en-dessous des jardins, se trouve le plafond des garages revêtu d'une couche d'isolation et que toute plantation quelconque pourrait avoir pour effet d'en perforer l'étanchéité, ce qui s'est déjà produit par le passé. Tout dégât constaté sera réparé aux dépens du propriétaire concerné.

- **Communication des PV des AG aux résidents**

- Il est expressément rappelé à tous les copropriétaires que les PV des AG doivent être communiqués chaque année à l'ensemble des résidents, en ce compris



les locataires d'appartement.

Le président clôture la réunion vers 21h30'.

- *La prochaine Assemblée Générale annuelle est fixée au jeudi 6 mars 2025.*

Quelques recommandations du président en vue de l'assemblée générale ordinaire annuelle du 6 mars 2025.

Afin d'éviter le dépôt de points pour l'ordre du jour après l'envoi des convocations, le président rappelle que le syndic est tenu d'envoyer les convocations minimum 15 jours francs avant la date fixée de l'AG. En conséquence, les points que les copropriétaires souhaitent mettre à l'ordre du jour doivent être en possession du syndic 20 jours francs (jours calendriers) au moins avant la date de l'assemblée, faute de quoi les points déposés seront reportés à l'assemblée de l'année suivante. Ce qui pour l'AG Ordinaire de 2025 correspond au vendredi 17 février 2025.



