CAP SUD - CS SYNDIC sprl
Jennifer WARGNIES - agréée IPI 502.641
Place Emile de Lalieux, 1
1400 NIVELLES
Tél : 067/22.08.55
BCE : 0849.038.426

Résidence Le Castel
Faubourg de Mons 86
1400 NIVELLES
BCE : 0832.831.508

ACP Résidence "LE CASTEL"
Assemblée Générale Annuelle
du 12 Mars 2025 à 18h00
Taverne de l'Union
Grand-Place 27 - 1400 Nivelles

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée Monsieur
Secrétaire de l'Assemblée

CONSEIL DE COPROPRIETE

Membre
Membre
Membre
Vérificateur aux comptes
Vérificateur aux comptes
Syndic CAP SUD - CS SYNDIC sprl

ORDRE DU JOUR

1 Constitution du bureau
2 Vérification du quorum
3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic
4 Comptes au 31 décembre 2024
5 Décharges
6 Elections
7 Statuts et règlement d'ordre intérieur
8 Contrats à signer et travaux à réaliser par le syndic dans le cadre de l'entretien de l'immeuble qui demandent un accord de l'assemblée.
9 Demandes des coprorpiétaires
10 Budgets et charges provisionnelles
11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents :	8 copropriétaires représentant ensemble 5803 quotités sur 10000 (58.03 %)
Sont représentés :	2 copropriétaires représentant ensemble 1319 quotités sur 10000 (13.19 %)
Soit au total :	10 copropriétaires représentant ensemble 7122 quotités sur 10000 (71.22 %)
Sont absents :	4 copropriétaires représentant ensemble 2878 quotités sur 10000 (28.78 %)

DELIBERATIONS

1 Constitution du bureau

1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.
Le président élu se devra de diriger l'assemblée afin de concentrer les débats sur les points à l'ordre du jour uniquement, laissant le syndic se concentrer sur le secrétariat. Il veillera aussi à ce que tous les copropriétaires puissent s'exprimer .

L'assemblée désigne Monsieur à l'unanimité à main levée.

1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.
L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

L'assemblée désigne à l'unanimité à main levée.

2 Vérification du quorum

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi. S'agissant d'un reconvocation par manque de quorum lors de la première, celui-ci ne sera plus nécessaire pour tenir l'assemblée .
Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

Le quorum est atteint. L'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.

3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic

3.A. Travaux (ou dépenses) réalisés sur base des décisions de la dernière AG

Néant

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.B. Travaux (ou dépenses) non encore réalisés sur base des décisions de la dernière AG

- Remplacement de la chaufferie

Le syndic informe que les travaux sont prévus début mai

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.C. Travaux (ou dépenses) urgents réalisés par le syndic conformément à ses pouvoirs

Les détails sont repris dans l'historique des comptes généraux qui est envoyé avec la clôture annuelle.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.D. Sinistres réglés ou en cours de règlement

Néant

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.E. Situation des litiges en cours

Néant.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.F. Rapport des contrats de fourniture

Le syndic présente la liste des contrats et fournisseurs intervenant dans l'immeuble. En cas de problème urgent, ou lors de la réalisation de travaux de moindre importance, la préférence sera donnée à ces entreprises.
L'assemblée peut demander que l'on remplace certains fournisseurs repris sur cette liste.

Le tableau des fournisseurs sera mis à jour après l'assemblée en fonction des décisions prises lors de cette assemblée .

Le syndic informe qu'au vu du remplacement de la chaudière par la société Deschamps il est proposé par celle-ci :

- Entretien de la chaudière 359,37€ TVAC
- Contrat d'entretien 487,63€ TVAC où il est inclus planification des entretiens automaqtique, une garantie de dépannage sous 24heures

Il est informé qu'aucune interventions est gratuite et les pièces d'usures (gicleur, filtre, électrode,...) sont facturées en supplément.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de signer un contrat d'entretien avec la société Deschamps pour un montant de 487,63€ TVAC

3.G. Demandes ou observations relatives aux parties communes.

Il s'agit des demandes effectuées par les locataires en vue de l'Assemblée Générale.
Le syndic signale qu'il n'y a eu aucune demande de la part de locataires.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.H. Liste des travaux à prévoir à moyen et à long terme

Dans ce point l'assemblée peut décider d'attirer une attention particulière sur des travaux qui devraient être plannifiés à moyen et à long terme et cela afin de prévenir les nouveaux acquéreurs des futurs projets.
Cela permet également de penser à provisionner le fond de réserve afin d'avoir les fonds suffisants.

Proposition :

- Affectation du local Haute Tension libéré (prochainement vide) en accès chaufferie et éventuellement en local cuve à mazout pour avoir un accès direct .

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'approuver la proposition du CDC et d'apporter lors de la prochaine assemblée des devis pour la création d'une porte coupe-feu entre la cabine à haute tension et la chaufferie et de reboucher la porte existante. Une offre sera également apportée par le syndic pour le placement d'une nouvelle cuves afin de condamner la cuve existante au vu de l'âge de celle-ci.

4 Comptes au 31 décembre 2024

Toutes les questions relatives aux comptes doivent être posées avant l'assemblée (afin de ne pas allonger inutilement l'assemblée, il ne sera pas répondu à ce type de questions pendant l'assemblée).

Les comptes détaillés ont été adressés à tous les copropriétaires.
Les charges totales de l'exercice se sont élevées à 34.458,66€.
Les provisions réclamées se sont élevées à 40.800€.
Il s'ensuit un solde positif de 6.341,34€

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4.A. Rapport du Vérificateur aux Comptes

Le nom du vérificateur aux comptes est repris en entête du document.

Monsieur et Madame prennent la parole

Les vérificateurs aux comptes rappels aux copropriétaires de ne pas oublier de bien mettre la communication pour bien signaler à quoi correspond le versement. Il est également demandé de bien verser sur le compte du fonds de réserve et sur le compte courant et non sur le même compte pour les deux versements.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote. Un mail de rappel sera envoyé à tous les coporpriétaires des différents numéros de compte ainsi que les remarques des vérificateurs aux comptes

4.B. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31 décembre 2024

Mise au vote de l'approbation des comptes.

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité à main levée.

5 Décharges

Les décharges portent exclusivement sur des évènements connus par les copropriétaires.

5.A. Décharge au Conseil de Copropriété

Mise au vote de la décharge au Conseil de Copropriété.

L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée au conseil de copropriété

5.B. Décharge au Vérificateur aux Comptes

Mise au vote de la décharge au Vérificateur aux Comptes.

L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée aux vérificateurs aux comptes

5.C. Décharge au Syndic

Mise au vote de la décharge au Syndic.

L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée au syndic

6 Elections

6.A. Election des membres du Conseil de Copropriété

La composition actuelle du Conseil de Copropriété est reprise en en-tête de la convocation.
Les copropriétaires qui souhaitent faire partie du Conseil de Copropriété peuvent présenter leur candidature lors de l'assemblée.
Nouvelle loi :
- Uniquement les titulaires de droits réels peuvent tenir ce rôle.
- Le vote d'élection se fait individuellement.
Pour rappel le vote en assemblée générale n'est pas secret.

Appel à candidature pour étoffer le Comité des Copropriétaires (qui est un soutien important au syndic dans la gestion de notre copropriété).

- Monsieur ne se représente plus

Se présentent:

- *Monsieur*
- *Monsieur*
- *Monsieur*

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'élire Monsieur
L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'élire Monsieur
L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'élire Monsieur

6.B. Election du Vérificateur aux comptes

La loi impose la présence d'un Vérificateur aux Comptes, copropriétaire ou non. Si ce n'est pas un copropriétaire, ce doit être un Expert Comptable ou un Réviseur d'Entreprise.
Pour rappel le vote en assemblée générale n'est pas secret.

Monsieur e se présente plus

Se présentent:

- Madame
- Monsieur

Madame Battaglia Monsieur Depaepe sont élus à l'unanimité à main levée.

6.C. Election du syndic

Le mandat du syndic est reconductible chaque année.
Le bureau CAP-SUD se représente dans le cadre de la prorogation d'un an du contrat en cours. Aucune autre offre de syndic n'a été proposée au vote avec une demande de mise à l'ordre du jour . Pour rappel tous les points devant être mis à l'ordre du jour doivent parvenir au syndic maximum 3 semaines avant le premier jour de la période de tenue de l'assemblée générale . Mise au vote du mandat du syndic CAP-SUD jusqu'à la prochaine assemblée statutaire.

En 2024, les honoraires syndic mensuels étaient de : 438,13€/mois

Proposition de contrat Cap Sud :

Soit renouvellement pour 1an au tarif indexé de : 444,13€/mois
Soit renouvellement pour 3ans au tarif réduit de : 404,42€/mois (indexable)

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'accepter la proposition de contrat pour 3 ans au prix de 404,42€/mois (indexable)

7 Statuts et règlement d'ordre intérieur

7.A. Entretien des châssis

Rappel de l'obligation de peindre ses châssis de manière générale ;
Les châssis concernés (en mauvais état) :
- Châssis des appartements (Delattre et Letroye)
- Châssis des garages et des caves (Letroye et Decreme).

Ceci est une information et ne nécesisste pas de vote

7.B. Conformité des châssis

Quid de la non-conformité des châssis façades des appartements « » et « » ?

Le CDC rappel la conformité des châssis afin de garder l'harmonie du bâtiment.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'accepter le placement qui a été effectué mais il est demandé aux copropriétaires de bien se référer au ROI de la résidence pour les prochains travaux.
Un rappel du ROI sera envoyé à tous les coporpriétaires afin qu'il n'y ait plus de confusion.

7.C. Bonne gestion de la copropriété et au vivre ensemble

Rappel à tous les copropriétaires (occupants ou bailleurs) de s'intéresser à la bonne gestion de notre copropriété et au vivre ensemble (qui l'a depuis toujours caractérisé).

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

7.D. Salage & déneignement

1.Salage :
Prise de décision sur la marche à suivre ;
Soit l'AG décide que les occupants s'en chargent eux-même, dans ce cas, du sel est mis à disposition à l'immeuble
Soit l'AG décide que le syndic fera faire d'office un salage préventif quand la météo annoncée descend en-dessous de -1°C avec un taux d'humidité supérieur à 50% et donne mandat à 2 personnes vivant à l'immeuble (nommer ces personnes) pour contacter le syndic en cas de besoins supplémentaires (ces personnes contacteront le syndic sur le gsm d'urgence + confirmation de la demande par mail

2.Déneigement :
En cas de chute de neige, prise de décision sur la marche à suivre :
Soit l'AG décide que les occupants s'en chargent eux-même, dans ce cas, une pelle, une brosse et du sel sont mis à disposition à l'immeuble
Soit l'AG décide qu'en cas de chute de neige, le syndic fera d'office un déneigement et donne mandat à 2 personnes vivant à l'immeuble (nommer ces personnes) pour contacter le syndic en cas de besoins supplémentaires (ces personnes contacteront le syndic sur le gsm d'urgence + confirmation de la demande par mail)

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de continuer la gestion du déneigement et du salage par les occupants de la résidence avec le sel et la pelle qui sont déjà disposition.

8 Contrats à signer et travaux à réaliser par le syndic dans le cadre de l'entretien de l'immeuble qui demandent un accord de l'assemblée.

8.A. Proposition de changement de jardinier

Offre de contrat de :

- Le pour un montant annuel de 3.751€ tvac / an
- pour un montant annuel de 3.678,40€ tvac / an
- pour un montant annuel de 3.908,30€ tvac / an
- pour un montant annuel de 5.556,92€ tvac / an

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de signer un contrat d'entretien avec la société Le jardin de Méya pour un montant total de 3.751€ TVAC. La facturation devra se faire par trimestre ou par mois

8.B. Proposition de remplacement du livreur de mazout

Proposition de changement de livreur de mazout et passer chez FULL SERVICE .

Le syndic informe que lors de la dernière assemblée générale il avait été demandé de procéder à une étude prix avec la société Ful service qui est le frère de Madame Decrem.

La société propose une réduction de 0.03€/L HTVA. Pour un remplissage automatique il faudra placer une jauge au prix de 121€ TVAC que la société offre et récupère en fin de contrat. Un abonnement de 242€ tVAC /an concernant la transmisison des données et facturation annuelle que la société offre.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'accepter la proposition de la société FULL SERVICE

8.C. Changement de parlophonie

Propostion de remplacement des parlophones par des vidéophones (pour plus de sécurité);

Devis reçu par la société Bliquélec qui propose :

- pour le remplacement des parlophnes déjà existant 2.732,68€ TVAC pour l'entrée de gauche, 2.732,68€ TVAC pour l'entrée du milieu et 3.124,88€ TVAC pour l'entrée de droite.
- pour l'ajout d'une parlophonie à rue 2.412,65€ TVAC pour l'entrée de gauche, 2.412,65€ TVAC pour l'entrée du milieu et 2.624,56€ TVAC pour l'entrée de droite.

Concernant le poste intérieur:

- pose d'un vidéophone 275,60€ TVAC pièce à frais privatif
- pose d'un parlophone 106€ TVAC pièce à frais privatif

Etant donné que les parlophones fonctionnent toujours et que le conseil de copropriété voulait avoir l'avis des autres copropriétaires et une idée de prix, l'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'acceptrer la proposition de remplacer les parlophones par des vidéophones pour la parlophonie existante et non à rue. De nouveaux appels d'offres seront apportés pour la prochaine assemblée générale

8.D. Film anti-effraction

Proposition de placer un film anti-effraction à toutes les vitres des portes intermédiaires .

Le syndic a sollicité la société solarfilms qui propose un montant total de 1.126,78€ TVAC
Le film sera d'une épaisseur de Clear 4.
Si la copropriété souhaite une épaisseur plus efficace (Clear 8C), il faudra compter 28% HTVA en plus. Ce qui reviendra à un montant total de 1.442,28€ TVAC

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'accepter la proposition de la société Solar Film pour le placement Clear 8C pour un montant total de 1.442,28€ TVAC Ces travaux seront payés avec le fonds de réserve

9 Demandes des coprorpiétaires

Pour rappel les copropriétaires peuvent remettre des points à mettre à l'ordre du jour. Il faut absolument que les points envoyés (comme demandé dans le mail envoyé par le syndic) que fasse l'objet d'une question afin que l'ensemble des copropriétaires sache de quoi il sera débattu et si un vote aura lieu . De plus cela permet au syndic de demander des offres en cas de besoin.

9.A. Demandes conjointe de Mr et Mr

9.AA. Volet de garage

Remettre à la copropriété le RAL de la mise en peinture des volets comme c'était avant.

Le syndic informe que le RAL est gris poussière RAL 7037 Email brillant

Ceci est une information et ne nécessite pas vote. Une rappel sera envoyé à tous les coporpriétaires

9.AB. Revêtement parking et autour du bâtiment

Fourniture et pose de graviers.

Lsyndic a demandé un devis:

- La société ABDF propose un montant de 8.203,80€ TVAC pour plus ou moins 100 tonnes.
- La société Bert'O Green propose un montant de 6.612,65€ TVAC pour plus ou moins 60 tonnes.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée.
Un appel à bénévole sera envoyé à tous les occupants et copropriétaires pour ratisser les graviers qui se sont éparpillés un peu partout.

9.AC. Plantation du voisinage

Quid des plantations du voisin (n°84) dans la nouvelle clôture ?
Quid des plantations du voisin (n°88)?

le syndic informe le suivi reçu de l'agent de quartier:

Je viens ce 31.01.2025 dans le cadre de mon travail de quartier, de passer au N° 86 faubourg de Mons à 1400 Nivelles.

Au regard de mon passage, je n'ai pas aperçu de végétations exubérantes qui pourraient causer soucis. Bien entendu nous sommes en hivers.

Je suis allé au devant des propriétaires environnants, je ne les ai pas rencontrer tous mais je pense qu'il est possible de trouver un modus vivendi.

En été il vous sera loisible de revenir vers moi si le problème est à nouveau présent. Tout en sachant que l'année dernière lors de mon passage en compagnie de M. ai fait savoir que la demande qui m'était faite n'était pas justifiée (par exemple : double clôture difficile d'entretien, et végétation peu abondante).

Le cas échéant si les propriétaires estiment que leur bon droit n'est pas respecté, je ne peux leurs conseiller que, de se retourner vers la Justice de Paix.

Je reste à votre disposition et vous autorise à communiquer ce mail au propriétaire des appartements.

Monsieur informe que la situation s'est arrangée.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

9.AD. Cabine HT de ORES

Quid de la remise en état des abords de la copropriété et du trottoir suite aux travaux d'ORES ?

Le syndic informe qu'il a reçu des nouvelles de Ores :

Du 10/03/2025 au 13/03/2025
Travaux de mise en service nouvelle cabine.
Ouverture d' 1 fosse dans le parking en face de la cabine côté opposé et d'autres fosses dans les trottoirs.
Les véhicules pourront circuler librement avec prudence.
Un avis postal parviendra aux résidents pour la coupure E.
Il y aura ensuite le démontage de l'ancienne cabine qui est dans la résidence, ce local vous sera restitué.
Pas encore de date planifiée, ce sera suivant la reprise d'alimentation des compteurs E de la résidence.
La date vous sera communiquée.
Pour terminer, il y aura l'aménagement du pourtour de la cabine et autres finitions de propreté dans le parking.Nous attendons un devis pour planifier.

Ceci est information et ne nécessite pas de vote

9.B. Demande de Madame

Comme discuté par téléphone, nous aimerions ajouter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale le souci avec le châssis que mon papa a remplacé.
Celui-ci est bien en PVC et blanc conformément au ROI néanmoins il s'agit d'un triple vitrage pour un maximum d'économie d'énergie et apparemment c'est le profil qui poserait souci à un copropriétaire.
Nous avons tenté d'être au plus proche des châssis existants pour garder l'harmonie des châssis de la façade mais apparemment il y a différents types de châssis déjà présents. Nous espérons qu'il ne sera pas demandé à papa de changer à nouveau ce châssis car il est neuf.

Ce point a été discuté au point 7B

9.C. Demande de Monsieur

Je voudrais soumettre à l'assemblée générale le point sur les différents contrats d'assurance souscrits par notre copropriété.
Serait-il possible d'ici à la réunion de recevoir des copies actualisées ainsi que les montants couverts et capitaux assurés.

Information du syndic : Les contrats ont été envoyés à Monsieur

Monsieur prend la parole.
Il informe que le contrat est parfait

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

10 Budgets et charges provisionnelles

10.A. Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours.

Le budget des charges courantes a été élaboré sur base de l'expérience du passé et en fonction des contrats actuels.

Le budget proposé par le comptable est de 36.552€

L'assemblée approuve le budget à l'unanimité à main levée.

10.B. Montant des charges provisionnelles

Le syndic propose de maintenir l'appel mensuel pour les charges courantes de 3400€ par mois à diviser par quotité.

La proposition est acceptée à l'unanimité à main levée.

10.C. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve

A définir suivant les décisions prises en assemblée.
La nouvelle législation impose la consolidation du fonds de réserve pour tous les bâtiments de + de 5 ans.
Le montant minimum annuel est équivalent à 5% des charges courantes annuelles.

L'assemblée décide à l'unanimité à main levée de faire un appel de consolidation du fonds de réserve à concurrence de 700€ par mois, à répartir par quotités.

10.D. Budget confié au Conseil de Copropriété pour petits travaux d'entretien et d'amélioration

Proposition d'octroyer un budget de 1.500€, au Conseil de Copropriété , étant entendu que le Conseil de Copropriété devra demander l'accord du Syndic pour effectuer les travaux. Le maximum autorisé est de 500€ par facture.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'octoyer un budget CDC de 1.500€ au conseil de coporpriété avec un maximum de 500€ par facture.

11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

La réunion se termine à 20h30

Signatures des propriétaires encore présents lors de l'impression du procès-verbal

