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 13 Mars 2024 à 18h00
Taverne de l'Union
Grand-Place 27 - 1400 Nivelles

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée Mr
Secrétaire de l'Assemblée

CONSEIL DE COPROPRIETE

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 2023
5 Décharges
6 Elections
7 Contrats à signer et travaux à réaliser
8 Demandes des copropriétaires
9 Statuts et règlement d'ordre intérieur
10 Remplacement répartiteur des radiateurs et des compteurs de passage eau froide
11 Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve
12 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents :	7 copropriétaires représentant ensemble 5239 quotités sur 10000 (52.39 %)
Sont représentés :	3 copropriétaires représentant ensemble 1904 quotités sur 10000 (19.04 %)
Soit au total :	10 copropriétaires représentant ensemble 7143 quotités sur 10000 (71.43 %)
Sont absents :	4 copropriétaires représentant ensemble 2857 quotités sur 10000 (28.57 %)

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 .
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.

3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic

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

- Remplacement des cylindres des portes communes pour un montant de 1.990,72€ par la société MPDM
- Remplacement des anciens luminaires par des luminaires avec un détecteur de mouvements pour un montant de 4.282,40€ par la société Blicquélec
- Abattage d'un sapin pour un montant de 423,501€ par la société Rouge Jonathan
- Modification de l'égoutage le long des façades pour un montant de 3.996,20€ par la société ABDF CONSTRUCT
- Entretien des gardes-corps pour un montant de 3.784,20€ par la société ABDF CONSTRUCT

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

- Placement d'une porte coupe feu en chaufferie

Le syndic informe qu'après discussion avec le CDC et au vu du projet du remplacement de la chaudière de ne pas avancer sur ce point.

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

- Sinistre 2023.02 réouvert pour des dégats supplémentaires

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

Dans ce point l'assemblée peut décidée d'attirer une attention particulière sur des travaux qui devraient être plannifiés à moyen et à long terme (ex : toiture à prévoir dans 5 ans , isolation du pignon dans 10 ans...) 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.

L'assemblée n'a pas des points à présenter.

3.FA. Dossier chaufferie

Pour rappel il avait été décidé par le passé de procéder au remplacement de la chaufferie de la résidence .
Ce dossier a été en stand by .

Ce dossier est donc relancé , le syndic présente à cet effet les devis que celui-ci a pu réceptioner voir point 7A

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.G. 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.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de ne pas remplacer les fournisseurs repris dans la liste

3.H. 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

4 Comptes au 31 décembre 2023

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 37.466,05 €.
Les provisions réclamées se sont élevées à 40.800,00 €.
Il s'ensuit un solde positif de 3.333,95€

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.

Le vérificateur aux comptes et le syndic rappel aux copropriétaires d'être attentif sur les paiements des charges .
Il est aussi rappellé lors des paiements de respceter le compte du fond de réserve et le compte courant avec la bonne communication structurée.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4.B. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31 décembre 2023

Mise au vote de l'approbation des comptes.

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

4.C. 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.
Proposition d'un budget à 40.800€

L'assemblée approuve le budget de 40.800€ à l'unanimité à main levée.

4.D. Montant des charges provisionnelles

Proposition de maintenir l'appel mensuel pour les charges courantes à 0.34€/quotité.

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

4.E. Numérisation de la facturation.

CAP-SUD propose de procéder à la numérisation des factures de l'ACP . En effet cela permet aux vérificateurs aux comptes de pouvoir prendre connaissance de celles-ci en version numérique afin d'éviter tout déplacement, mais aussi d'avoir un archivage électronique. Ce service permet également que tous les propriétaires puissent avoir accès aux factures via le site CAP-SUD.
Ce service est proposé pour un montant de 12,50 €/mois pour l'année comptable en cours.
Pour les années antérieures le montant est de 150 €/année comptable.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de ne pas accepter la proposition.

4.F. Comptes bancaires

Le syndic informe l'assemblée que celui-ci à fait une comparaison des frais bancaires qui sont imputés aux copropriétés par les agences bancaires .

BELFIUS : Frais de codas 250€/an + 120€/an de frais de gestion courante (possibilité de prêts travaux en cas de besoin).
CBC : Frais de codas 250€/an + 24€/an de frais de gestion courante (pas de possibilité de prêt travaux en cas de besoin).
CPH : Frais de codas 0€/an + 60€/an de frais de gestion courante (pas de possibilité de prêt travaux en cas de besoin).

L'assemblée peut si elle le désire changer d'agence bancaire si celle-ci l'estime nécessaire (actuellement les comptes de la copropriété se trouvent chez BELFIUS).

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de ne pas changer de banque mais décide de mandater le syndic à faire une plus grosse étude de marché.

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.

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.

5.C. Décharge au Syndic

Mise au vote de la décharge au Syndic.

L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.

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.

Se présentent:
- *Mr*
- *Mr*
- *Mr*

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 Monsieu

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.

Se présentent:
- *Monsieur*
- *Mme*

Madame et Monsieur sont réélus 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.

Le syndic est reconduit à l'unanimité à main levée jusqu'a la prochaine assemblée statutaire sans indexation.

7 Contrats à signer et travaux à réaliser

7.A. Remplacement de la chaufferie

Présentation des différents devis étudié avec le CDC.

BP Chauffage propose une instalaltion de gaz pour un montant de 64.372,51€ TVAC

VINCI propose une installation gaz pour un montant de 93.448,75€ TVAC ou une instalaltion mazout pour un montant de 74.801,04€ TVAC

ELAERTS propose une installation gaz pour un montant de 53.294,95€ TVAC ou une installation gaz pour un montant de 58.689 ,88€ TVAC

ENTREPRISE DESCHAMPS propose une installation mazout pour un montant de 38 673,81€ TVAC

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'accepter la proposition d'Entreprise Deschamps pour un montant de 38.673,81€ TVAC.

7.AB. Financement du remplacement de la chaudière

Il est proposé par le conseil de copropriété de financer les travaux de remplacement de la chaudière à raison de 20.000€ prélevé sur le fond de réserve et le reste par appel de fonds spécial

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de financer le projet en utilisant 20.000€ du fond de réserve et les 18.673,81€ restant seront approvisionnés par un appel de fond spécial par mois et pendant 12 mois, à répartir par quotité à partir du mois d'avril. Les versements se feront sur le compte du fond de réserve.

8 Demandes des copropriétaires

8.A. Demandes de Madame

8.AA. Humidité dans les chambres de l'appartement

Suite à une étude de Mr. Senterre concernant l'humidité des murs dans les chambres, je devrais envisager le placement de micro VMC double flux et donc un percement du murs extérieurs côté garage.

Suite à son étude, il signale « la solution la plus efficace serait d'améliorer l'isolation globale de l'immeuble, une isolation du grenier (inexploité) à déjà été réalisé, mais c'est un projet commun à la copropriété (cela ne résoudra pas le problème de ventilation, on évitera juste les ponts thermiques)

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de ne pas accepter la demande de Madame L'assemblée propose à Mme de d'abord changer ses chassis avec ventilation intégrée.

8.AB. Projet énergétique

Où en sommes -nous dans le projet énergétique ? Chaudière, panneaux solaires, gaz,...

Ce point a été discuté au point 7A

8.B. Demande de Madame :

8.BA. Fournisseur de mazout

Nous souhaiterions soumettre un nouveau fournisseur de mazout pour la résidence.

Full Services, Zoning Industriel de Thuin, Av. Deli XL 8, 6530 Thuin
Service commercial
Aurélie Boullar : 071 59 72 62

L'assemeblée décide à l'unanimité à main levée, à condition que cette société garde les mêmes services sur le remplissage automatique.

9 Statuts et règlement d'ordre intérieur

Il est indiqué dans le ROI que les occupants qui partent plus de 3 jours de leurs l'appartement doivent donner une clé au syndic en cas de soucis.
Proposition de retirer ce point du ROI.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'accepter la proposition.

10 Remplacement répartiteur des radiateurs et des compteurs de passage eau froide

Les répartiteurs des radiateurs arrivent en fin de vie et c'est pourquoi il faut les remplacer. Cela veut dire également que le contrat avec TECHEM arrive à échéance après 10 ans de partenariat .

Le nouveau contrat est proposé pour un prix annuel de +- 1.110,41€ tvac / an (ancien contrat 1001€ / an) .

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'accepter la proposition de techem.

11 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.

12 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 20H

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

