

«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»

«Cl_titre»

Association des copropriétaires de la résidence
PARC AVENUE A.C.P., rue Porte de Liège 88-92 rue du Fonds d'Or 2-2A à 4300 WAREMME
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 septembre 2024

Sont présents ou valablement représentés : 28 propriétaires sur un total de 50

soit : 5.679 quotités sur un total de 9.737

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre 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.

Le procès-verbal de séance est rédigé et projeté sur écran pour relecture durant la séance.

Les votes sont réalisés à main levée, sans usage de bulletin de vote (sauf indication contraire dans le procès-verbal) et seront vérifiés par le secrétaire de séance.

La séance est ouverte à 17:55

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (9.737 Q concernées)

Président : M. [REDACTED]

Secrétaire : Mme [REDACTED]

Le syndic (représenté par M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] rédige le procès-verbal.

Procès-verbal

Copropriété PARC AVENUE A.C.P. - n° entr. : 0.882.405.040 c/o ADK SYNDIC

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.679	5.679		

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

a) Contrat d'assurance IARD – CBC : application d'une franchise majorée (960 €) sur les dégâts des eaux – décision (9.737 Q concernées)

Le courtier de la copropriété, le bureau [REDACTED] représenté par M. [REDACTED] (également copropriétaire), a informé le syndic qu'au vu de la sinistralité de la copropriété, la compagnie d'assurance CBC a décidé d'appliquer une triple franchise sur les sinistres de type dégâts des eaux.

M. [REDACTED] présent à l'assemblée, donne les explications adéquates et répond aux questions des copropriétaires.

L'assemblée décide [REDACTED] consulter d'autres compagnies (ce qui implique de consulter un autre courtier, à savoir le courtier [REDACTED] - [REDACTED] et de revenir devant l'assemblée générale prochaine avec d'autres propositions.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.679	5.679		

Données des Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : Police n° IQ/72.808.218-0200 – Courtier : BEL ASSUR – Compagnie : CBC – Franchise : légale multipliée par 3
- Assurance Responsabilité Civile : Police N° 730 320 043 – Courtier : SRL BASTIN-ALLIA – Compagnie : AXA

b) Société de nettoyage : proposition d'ajouter aux prestations : le nettoyage des sous-sols et des auvents des entrées – présentation des coûts – décision (9.737 Q concernées)

A la demande de Mme [REDACTED] la société [REDACTED] en charge de l'entretien régulier de la résidence, a remis prix pour :

- le brossage et le nettoyage à l'autolaveuse du sol des parkings : 1.058,75 € TVA 21% comprise par prestation ;
- le nettoyage à la pression des auvents + le nettoyage des zones souillées : 387,20 € TVA 21% comprise par prestation.

Arrivée de M. [REDACTED] +152Q qui représente également M. [REDACTED] +283Q

→ Total quotités : 6.114Q

L'Assemblée décide de ne pas faire réaliser les prestations de brossage et de nettoyage à l'autolaveuse du sol des parkings

Cette dépense étant afférente à DL080 (garages), le point est voté sur ces quotités qui sont présentes ou représentées à concurrence de 480 quotités.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
480	360	120	/

Contre : [REDACTED]

L'Assemblée décide de ne pas faire réaliser les prestations de nettoyage à la pression des auvents + le nettoyage des zones souillées

Cette dépense étant afférente aux quotités générales, le point est voté sur les 6.114 quotités générales qui sont présentes ou représentées.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6.114	5.516	598	/

Contre : [REDACTED]

L'assemblée constate une possible inversion entre les quotités des biens E31 et E32 – le syndic vérifiera ce qu'il en est.

c) Contrat du syndic : modalités pour la signature du contrat du syndic (9.737 Q concernées)

Lors de l'assemblée générale de 2022, la société ADK a été élue syndic de la copropriété. La déontologie exige qu'un contrat soit signé entre la copropriété et la société de syndic.

Le contrat avait été rédigé mais non envoyé à Maître Catherine LAMBERT, mandatée par l'assemblée de 2022 pour sa signature. Celui-ci ne lui a été transmis qu'en juin 2024.

Maître LAMBERT, au vu des « **difficultés et des différends au sein de la copropriété** » n'a pas accepté de signer le contrat transmis 2 ans après.

Le contrat est diffusé sur écran durant l'AG.

L'Assemblée décide de mandater [REDACTED] pour la signature du contrat.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6.114	5.277	837	/

Contre : CHEVOLET 176Q, COREMAN 145Q, DEMAT 129Q*, MONET 148Q, HUSSIN 239Q

d) Faits marquants de l'exercice écoulé :

Les faits marquants sont évoqués en AG.

Il précise que les travaux de rénovation du bardage, dont l'architecte a été chargé du suivi, ne sont pas encore réalisés. Monsieur [REDACTED] a précisé qu'il rencontrait des difficultés à trouver des entreprises acceptant de remettre prix. Le dossier est donc toujours en cours.

Mme [REDACTED] a démissionné de ses fonctions de membre du conseil de copropriété.

Le syndic précise que les frais médicaux relatifs à l'incident de l'ascenseur ont été pris en charge par la copropriété puisqu'il s'agissait d'une action en responsabilité.

Le syndic répond aux questions non comptables présentes dans le rapport du commissaire et transmis à l'assemblée.

e) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat actuel est souscrit auprès de TOTALENERGIES en prix variables assorti d'une possibilité de « CLICS ».

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu, quant à lui, avec la société LUMINUS.

3. Procédure judiciaire de M. Me [REDACTED] c/ l'ACP PARC AVENUE – suite du dossier

Le syndic rappelle que les époux [REDACTED] ont introduit une procédure judiciaire devant la justice de paix de Waremme à l'encontre de l'Association des Copropriétaires.

Cette procédure concerne notamment (voir PV de l'AGOR du 30/10/2023 – point 3.) :

- l'absence d'un Conseil de Copropriété et sollicite la désignation de M. [REDACTED] ainsi que la désignation d'autres copropriétaires à cette fonction
- l'annulation et la réforme des décisions des points 2.c) – 5. et 6. du PV de l'AGOR du 10/11/2022

Le 4 décembre 2023, le tribunal a ordonné la réouverture des débats. Le jugement précise :

« Ordonne la réouverture des débats pour les motifs indiqués ci-dessus ;

Ordonne l'audition en qualité de témoin, de madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] afin d'être entendue au sujet des circonstances dans lesquelles s'est déroulée la séance de l'assemblée générale de la Résidence du Parc le 10 novembre 2022;

Ordonne à la défenderesse de produire l'original des bulletins de vote de la séance de l'assemblée générale de la Résidence du Parc du 10 novembre 2022;

Fixe date quant à ce à l'audience publique de la présente justice de paix du **14 mars 2024 à 11:05 heures, précises.** »

Un calendrier a été conclu à l'issue de cette audience :

- Conclusions principales ACP : 14 avril 2024 ;
- Conclusions [REDACTED] : 14 mai 2024 ;
- Conclusions additionnelles ACP : 14 juin 2024 ;
- Conclusions [REDACTED] : 31 juillet 2024 ;
- Conclusions de synthèse ACP : 10 septembre 2024 ;
- Audience : 24 octobre 2024.

L'audience du 24 octobre a été ensuite reportée au 7 novembre 2024.

4. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 03/02/2026 pour le BLOC D et E
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 04/04/2026 pour le BLOC ABC et parkings
- PEB :
Sans objet – chauffage privatif
- Entretien des chaudières :
Sans objet – chauffage privatif
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 21/06/2016 (validité 10 ans) pour les garages.
- Ascenseur(s) :
La dernière analyse de risque a été effectuée le 08/09/2022
Attestations de régularisation : reçues le 14/10/2021 pour AR 2019
Lux paliers : en ordre
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2037
- Amiante :
Sans objet – construction de 2006.
- Conformité incendie
La copropriété est réputée en ordre eu égard à sa construction datant d'après 2000.
Le syndic propose néanmoins de faire dresser un état via architecte.
En effet, le syndic rappelle que l'immeuble doit répondre aux exigences du règlement communal applicable en matière de sécurité incendie. Ce règlement dépend du règlement consultable sur le site de la Zone de Secours de Hesbaye : <https://www.pompiershesbaye.be/la-preventions/reglement-incendie/>
L'assemblée décide de mandater l'architecte PLOUMEN pour dresser un état des lieux et présenter un estimatif des éventuels travaux à réaliser en vue d'une mise en conformité.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6.114	6.114	/	/

- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :
 - Extincteurs (Ansul) : validité de l'entretien : 09/01/2025
 - Exutoires (Technical services) : validité de l'entretien : 19/05/2025
 - Eclairage secours (Technical Services) : validité de l'entretien : 19/05/2025
 - Dévidoirs + hydrants (Ansul) : validité de l'entretien : 12/12/2024
 - Portes RF communes (Burnotte) : validité de l'entretien : 02/11/2024

Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 25 ans (immeuble d'après 1981)
- Conformité gaz : attestation d'étanchéité et de conformité de moins de 3 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

b) Adaptation des statuts de la copropriété : Suite du dossier

Le syndic ne dispose toujours pas du projet d'acte de base définitif.

Pour rappel, le [REDACTED] a relevé un problème d'identification et de localisation des caves qu'il semble impératif de résoudre avant de présenter le projet à l'approbation de l'AG des copropriétaires.

Le syndic a transmis au notaire les informations dont il disposait.

Ce point est actuellement à l'analyse en son étude et seront présentés à l'approbation de la prochaine AG.

La problématique de l'éventuelle inversion des quotités des lots E31 et E32 sera posée.

c) Demande de M. SACRE de modification des statuts : proposition de supprimer la clause visant à limiter la possibilité de vendre des garages uniquement à des acheteurs déjà copropriétaires

(9.737 Q concernées – 4/5^{èmes} des voix votantes)

L'acte de base prévoit qu'il ne soit pas autorisé de vendre un parking seul, à un propriétaire extérieur.

En effet, l'acte de base précise :

g) Garages et emplacements de parkings extérieurs

Les garages et emplacements de parkings extérieurs ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble et ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

L'Assemblée décide de modifier cette disposition afin de permettre à un propriétaire de vendre son garage / emplacement de parking extérieur à une personne ne disposant pas d'autre bien privatif dans la copropriété.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6.114	6.114	/	/

d) Modification du Règlement d'Ordre Intérieur : déménagement / emménagement via un lift extérieur : ajout d'une mention imposant aux copropriétaires de pouvoir prouver l'usage d'un lift extérieur par la production d'une facture de location

(9.737 Q concernées)

Lors de l'assemblée générale du 12/09/2021, il avait été décidé d'inclure l'élément suivant au Règlement d'Ordre Intérieur :

« Il est interdit de déménager ou d'emménager (sauf cas ponctuel d'un frigo, lave-linge, ...) en faisant usage de l'ascenseur. A partir du 1er étage, un monte-charge est obligatoire. Une pénalité de 250 € sera imputée en cas de non-respect de cette mesure »

L'Assemblée décide d'y ajouter la mention suivante :

« L'imputation de cette pénalité sera appliquée par le syndic, informé de l'infraction, à moins que le copropriétaire concerné ne puisse prouver l'usage d'un lift extérieur par tout moyen probant (facture de location, photos, ...) »

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6.114	6.114	/	/

M. BILS quitte l'assemblée – 239Q
 → Total des quotités : 5.875 quotités

5. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023/2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (9.737Q concernées)
 (Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30 juin 2024, le total des charges s'est élevé à 81.090,09 € pour un budget évalué à 85.000 €.

Le capital de la copropriété se compose de :

— Fonds de roulement permanent :	9.737,00 €
— Fonds de réserve « Général » :	10.129,04 €
— Fonds de réserve « BLOC A »	418,86 €
— Fonds de réserve « BLOC B »	1.688,22 €
— Fonds de réserve « BLOC C »	1.572,84 €
— Fonds de réserve « BLOC D »	528,50 €
— Fonds de réserve « BLOC E »	702,88 €

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

La copropriété enregistre un dossier contentieux pour un montant de 6.295,09 €.

La copropriété n'enregistre aucun sinistre commun.

Monsieur [REDACTED] confirme avoir procédé à la vérification des comptes.

Celui-ci a émis un rapport de 8 pages, en date 21/08/2024, communiqué en annexe de la convocation.

Celui-ci invite la copropriété à ne pas approuver les comptes et à ne pas donner décharge.

Le syndic répond aux questions des copropriétaires.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
5.875	3.850	837	1.188

Contre : [REDACTED]

Abstention : [REDACTED]
 [REDACTED]

6. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (9.737.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 recueille le même suffrage.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
5.875	3.850	837	1.188

Contre : [REDACTED]

Abstention : [REDACTED]
 [REDACTED]

7. Problématiques des infiltrations dans les sous-sols – proposition de mandater un architecte pour établir un rapport sur les causes et les solutions à mettre en œuvre (9.737.Q concernées)

Plusieurs infiltrations d'eau ont été constatées dans les sous-sols à différents endroits.

Il s'agit certainement de divers problèmes d'étanchéité en pied de mur.

Certains appartements du rez-de-chaussée rencontrent également des problèmes d'humidité en pied de mur. Monsieur [REDACTED] a remis un devis (de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] pour la dépose de 11 m² de « clinkers ».

Le syndic propose de mandater un bureau d'architecture pour analyser les problèmes, envisager les solutions et les chiffrer.

Les architectes suivants pourraient intervenir pour tenter de résoudre les problèmes au(x) coût(s) précisés ci-après :

- Le [REDACTED] qui propose de travailler en régie aux coûts suivants :
Architecte senior : 118,58 € / heure TVA 21% comprise
Architecte junior : 78,65 € / heure TVA 21% comprise
Ces **tarifs** sont calculés au départ du bureau et comprennent tous les frais habituels.
- Le [REDACTED] qui propose de travailler en régie au coût de 102,85 € TVA 21% comprise.
- [REDACTED] (ayant suivi la construction de la résidence) a également été consulté. Celui-ci a décliné la demande avançant une charge trop importante de travail actuellement.

L'Assemblée décide de confier l'étude de ce problème au bureau d'architecture [REDACTED] (régie) et de commander l'intervention de la remise en ordre de la terrasse de [REDACTED] pour un montant de 911,60€ TVAC.

Le rapport sera présenté à la prochaine AG ordinaire.

Financement : imputation au fonds de réserve « général »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.875	5.875	/	/

8. **Travaux – décision – mode de financement**

a) Proposition de mettre les éclairages extérieurs sur détecteur de présence et crépusculaire – présentation des coûts (9.737 Q concernées)

Actuellement les éclairages extérieurs fonctionnent en continu.

Le syndic présente le devis de [REDACTED] du 28/09/2023 qui propose de réaliser ces prestations pour un montant global de 1.211,58 € TVA comprise.

L'Assemblée décide de ne pas faire exécuter ces prestations

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.875	5.875	/	/

b) Proposition de rénovation de l'étanchéité de la terrasse arrière du 3ème étage du BLOC E – présentation des coûts (9.737 Q concernées)

Le syndic présente le devis de la société [REDACTED] qui propose :

- Passage par l'appartement,
- Pose de protections,
- Démolition du carrelage et chape jusqu'au support sain + évacuation,
- Pose d'une nouvelle chape de pente,
- Pose d'un nouvel avaloir + raccords,
- Application d'un système PMMA (primer + protect + voile + protect) y compris en remontée de plinthes
- Application d'un carrelage 30 cm x 30 cm grès Céram + joints
- Nettoyage
- Dépose et évacuation des DEP sur 3 étages
- Pose de nouvelles décharges + raccords corrects et de bonne dimension,
- Nettoyage et repli général

Pour le prix de : 15.682,70 € TVA 6% comprise

Option : placement d'un échafaudage pour accès en façade avant

Pour le prix de : 4.075,70 HTVA TVA 6% comprise

Le syndic propose à l'assemblée de mandater un architecte pour étudier la problématique et proposer une solution cohérente.

L'assemblée décide de mandater Monsieur l'architecte [REDACTED] pour préparer ce dossier en vue de la prochaine assemblée générale (préparation d'un cahier des charges, appels d'offres, comparatifs).

Financement : imputation au fonds de réserve « général »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.875	5.875	/	/

c) Proposition de rafraîchissement du BLOC B (étages) – présentation des coûts (1.643 Q concernées)

Le syndic présente le devis du peintre [REDACTED] du 16/06/2024 qui propose de réaliser ces prestations pour un montant global de 3.597,64 € TVA comprise (hall rez-de-chaussée → +2, cage d'escalier sous-sol → +2).

L'Assemblée décide de reporter ce point d'un an au vu des dépenses engagées cette année.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
1.005	1.005		

9. Demande de [REDACTED] : aménagement du parterre à l'entrée du BLOC E (remplacement des plantations et des écorces par des pavés en béton type « clinkers » (9.737.Q concernées)

Madame [REDACTED] expose son projet d'aménagement du parterre à l'entrée du BLOC E visant à remplacer des plantations et des écorces par des pavés en béton type « clinkers ».

La société M & A Garden a remis prix pour un montant de 1.704,78 € HTVA 21%

Jacques FRESON a remis prix pour un montant de 1.410€ HTVA 21%

Le syndic confirme qu'il s'agit d'une dépense commune générale (aménagement des abords).

L'Assemblée décide ne pas faire exécuter cette intervention.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.875	4.606	1.269	

Contre : [REDACTED]

10. Contrat d'ascenseur du BLOC E : proposition de changement d'ascensoriste (2.217.Q concernées – Bloc E)

Le contrat avec la société TKE (anciennement [REDACTED]) a pris cours le 01/02/2010 pour une durée de 5 ans, avec reconduction tacite annuelle. Le montant facturé par TKE en 2023, pour la redevance annuelle, s'élevait à 1.658,31 € TVAC par ascenseur.

Pour l'ascenseur du Bloc E (6 niveaux), la société TKE avait proposé un contrat d'entretien, avec prise d'effet au 01/02/2024, pour une durée de 4 ans avec reconduction tacite pour un montant de 1.187,20 € TVAC.

La société KONE propose un contrat d'entretien préventif pour une durée de 5 ans pour un montant de 1.670,56 € TVAC/an.

Arrivée de Mme [REDACTED] représentant M. [REDACTED] +186Q
 → Total : 6.061 quotités générales

L'Assemblée décide de souscrire à la nouvelle proposition de TKE.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
1.801	1.273	528	/

Contre : CHEVOLET 152Q, COREMAN 134Q, DEMAT 129Q*, MONET 113Q

11. Demande de M. [REDACTED] : (9.737.Q concernées)

a) Revoter le changement de l'ascensoriste pour le BLOC C (point visé : légitimité des présences et des votes de la précédente AG – Vote par le bloc C (1.458 Q concernées – Bloc C)

En séance M. HUSSIN renonce à sa demande – le présent point est donc sans objet.

b) Contrat – charges immeubles – élection du syndic – changement de syndic en 2025 (points visés : le code civil et le code déontologique de l'IPI) – communication de recadrage : pas de vote nécessaire

Monsieur HUSSIN distribue les conditions générales de la société ADK ainsi que celles du syndic Twins Immo.

12. Demande de Monsieur [REDACTED] : problématique du remplacement de certaines chaudières privatives et du tubage des cheminées – mesures éventuelles à envisager (9.737.Q concernées)

Il est rappelé que les chaudières atmosphériques, telles que celles qui ont été installées à l'origine, ne peuvent plus se trouver dans le commerce. Dorénavant, seules les chaudières gaz à condensation seront tolérées.

Cependant, lorsque les évacuations de gaz ne peuvent être mises en façade, ces chaudières demandent des tubages spécifiques des cheminées et les cheminées actuelles ne semblent pas adaptées à cet usage.

Un système hybride comportant, pour une même cheminée (tubage), des chaudières à condensation et des chaudières atmosphériques n'est pas envisageable.

Il conviendrait dès lors, si la copropriété le souhaite ou que la situation l'exige (remplacement obligatoire d'une chaudière privative non réparable), de tuber la cheminée et de remplacer toutes les chaudières raccordées sur un même conduit d'évacuation lors d'une seule et même intervention.

Le syndic propose de faire appel à la société SENEK. Ceux-ci proposent un service visant à recenser l'intégralité des chaudières et des conduits sur lesquelles elles sont raccordées et de produire, par après, une offre pour le remplacement des chaudières privatives adaptées à la situation.

L'Assemblée décide de confier le dossier à la société SENEK avec remise d'une offre adaptée.
 M. [REDACTED] rappelle qu'il dispose des plans des cheminées reprenant les données techniques.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
6.061	6.061	/	/

13. Encombrants sur les emplacements de parking en sous-sol – proposition de Madame [REDACTED] de mettre à disposition des occupants le "local poubelles" au Bloc E actuellement inutilisé en location comme cave complémentaire – décision et modalités (9.737.Q concernées – 4/5^{èmes} des voix votantes)

Il est régulièrement constaté que les copropriétaires stockent leurs encombrants sur les emplacements de parking. Ceci n'est pas autorisé par les services de prévention incendie. Madame Chevolet suggère que le "local poubelles" du Bloc E (actuellement inutilisé) soit mis à disposition à cet usage.

Le syndic rappelle que les encombrants doivent être directement évacués par les résidents. La copropriété ne dispose pas d'un service d'évacuation régulier des encombrants. Il convient que chacun évacue ses déchets.

L'Assemblée décide de mettre en location la cave « poubelles » du Bloc E.

Les conditions de mise à disposition seront les suivantes :

- Un montant de 300 € / an sera demandé en location (paiement en début de convention) ;
- Une convention d'occupation sera mise en place ;
- L'occupation est donnée pour 1 an renouvelable par tacite reconduction.

Le produit de cette location sera apporté au fonds de réserve « général ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.061	6.061	/	/

M. HUSSIN quitte l'assemblée générale – 239Q

→ Total : 5.822 quotités générales

14. Demande respective de Me [REDACTED] et de Me [REDACTED] : demande de pouvoir louer une cave commune – loyer et modalités de location – décision (9.737.Q concernées – 4/5^{èmes} des voix votantes)

La cave en question est la cave 11.

Mme KNAPEN propose de prendre à sa charge le remplacement de la serrure si cette cave lui est louée.

L'assemblée valide la candidature de Mme [REDACTED] (propriétaire) et l'autorise à occuper le cave 11.

Les conditions de mise à disposition sont les suivantes :

- Un montant de 100 € / an sera demandé en location (paiement en début de convention) ;
- Une convention d'occupation sera mise en place ;
- L'occupation est donnée pour 1 an renouvelable à partir du 01/11/2024.

Le produit de la location sera porté au fonds de réserve « général ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.822	5.822	/	/

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

a) Fonds roulement (charges courantes) : (9.737 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 85.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.822	5.822	/	/

b) Fonds de réserve « Général » : (9.737 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Général » à 20.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.822	5.822	/	/

16. Elections et/ou réélections statutaires

(9.737 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :— CANDIDAT 1 : M. [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.822	5.822	/	/

— CANDIDAT 2 : M. [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.822	5.822	/	/

b) Commissaire aux comptes (1 an) :— CANDIDAT 1 : M. [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.822	5.294	/	528

Contre : [REDACTED]— CANDIDAT 2 : Mme [REDACTED]

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.822	5.294	/	528

Contre : [REDACTED]**17. Divers**

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 25 septembre 2025 à 17H30**.
- b) Le syndic vérifiera qu'il a été informé d'un déménagement au niveau de l'appartement D33 – M. [REDACTED] et M. [REDACTED] confirment l'usage d'un lift pour ce déménagement.
- c) Mme [REDACTED] propose que le système des référents soit remis en place officiellement. M. [REDACTED] explique qu'il remplit déjà ce rôle dans le Bloc B. L'appel est lancé pour les autres blocs.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 21H53.

