



Bureau d'Affaires Remy Thibaut
Agent et Expert immobilier – Syndic - Régisseur
N° IPI 505117

Grâce-Hollogne, le 24 janvier 2023

Association des copropriétaires de la Résidence « Halifax »
Rue Noël Ledouble 66-68-70 à 4340 Awans
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24/01/2023
BCE : 0690.951.586

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue le 24 janvier 2023 au sein du Bureau BART sis rue de l'Hôtel Communal 55 à 4460 Grâce-Hollogne.

La séance est ouverte à 19h15.

RESUME DES DISCUSSIONS ET DECISIONS PRISES

A. Vérification de la liste des présences, communication des procurations et mandats :

Sont présents ou valablement représentés : 12 propriétaires sur 19, totalisant 8223 quotités sur 10.000.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée Générale est valablement constituée pour délibérer des points à l'ordre du jour.

B. Désignation du Président de l'Assemblée Générale :

Monsieur [REDACTED] élu à l'unanimité.

C. Approbation des comptes de l'exercice 2021-2022, décharge au commissaire aux comptes :

Il est décidé à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice 2021-2022. La décharge est donnée au commissaire aux comptes.

D. Lecture du rapport du conseil de copropriété :

Le conseil de copropriété n'a pas de rapport.

E. Décharge au conseil de copropriété pour sa mission au cours de l'exercice 2021-2022 :

La décharge est donnée à l'unanimité au conseil de copropriété pour sa mission au cours de l'exercice 2021-2022.

F. Décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2021-2022 :

La décharge est donnée à l'unanimité au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2021-2022.

G. Election statutaire :

1. Conseil de Copropriété : Madame [REDACTED], Messieurs [REDACTED], [REDACTED], et Falise sont élus à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée

2. Vérificateur aux comptes : Madame [REDACTED] est élue à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

H. Mandats spécifiques à allouer aux membres du Conseil de Copropriété (Majorité requise : 2/3 des voix) :

Il est décidé à l'unanimité de donner les deux mandats ci-dessous au conseil de copropriété :

- Approuver et choisir les différents contrats proposés par le syndic (électricité, nettoyage, assurance, etc...) :
- Sur proposition du syndic : décision et commande de tout type qui s'avère indispensable mais non urgente dans l'intérêt général de la copropriété.

I. Analyse des contrats en cours (nettoyage, tapis, entretien des abords extérieurs, etc...) :

✓ **Electricité :**

Fournisseur	Durée	Coût heures pleines €/MWh HTVA	Coût heures creuses €/MWh HTVA
Octa +	01/01/2021 au 31/12/2023	44,81	38,18
		Redevance : 0€	
	Mono-horaire	42.05 €	



✓ **Assurance :**

Le fournisseur actuel est AXA. L'échéance du contrat est fixée au 01/05/2024 et le coût annuel s'élève approximativement à 2.905,52 € pour l'assurance incendie et à 86,70 € pour l'assurance responsabilité civile.

✓ **Nettoyage des communs**

Le fournisseur actuel est la société Aureum. Un préavis de 6 semaines est requis et le coût mensuel s'élève à 328,03 € TVAC.

✓ **Entretien des espaces verts**

Le fournisseur actuel est Art Concept. Un préavis de 6 semaines est requis et le coût annuel s'élève à 3.901,50 € TVAC.

✓ **Entretien extincteur**

Le fournisseur actuel est Dimex Technics. L'échéance du contrat est fixée au 19/04/2026. Les coûts s'élèvent à 9,26 € TVAC par extincteur.

✓ **Entretien exutoire et blocs de secours**

Le fournisseur actuel est SAS Company et l'échéance du contrat est fixée au 07/01/2024. Les coûts s'élèvent à 44,76 € TVAC pour l'exutoire (hors batterie et fusible) et à 7,59 € TVAC par bloc lumineux (hors batterie).

✓ **Entretien porte RF**

Le fournisseur actuel est Diederickx et le coût annuel s'élève à 151,25 € TVAC.

✓ **Entretien pompes de relevage**

Le fournisseur actuel est Eloy Water et l'échéance du contrat est fixée au 31/12/2023. Le coût annuel s'élève à 224,12 € TVAC/pompe. La SPGE prend en charge environ 190,58 TVAC par station.

✓ **Entretien porte de garage**

Le fournisseur actuel est Pematic et l'échéance du contrat est fixée au 11/10/2023. Le coût annuel s'élève à 155,12 € TVAC.

✓ **Eau des communs**

Le seul fournisseur est la CILE. L'acompte trimestriel s'élève à 35,00 € TVAC/entité.



J. Acte de base - Rappel de l'obligation d'accuser réception de la mise en conformité de l'acte de base :

Le syndic signale à l'Assemblée qu'à ce jour, seuls quatre copropriétaires ont accusés réception de la mise en conformité de l'acte de base (M. [REDACTED] Mme [REDACTED] M. et Mme [REDACTED] et M. [REDACTED]).

Il rappelle l'obligation d'accuser réception par l'ensemble des copropriétaires.

Il est décidé à l'unanimité que si ces propriétaires ne répondent pas 8 jours après l'envoi du PV ainsi qu'au nouvel email de rappel, l'acte de base leur sera envoyé par recommandé à leur frais (frais d'impression + recommandé).

K. Quid du sol du sas des boîtes aux lettres du bloc 70 – Présentation d'un devis, discussion et prise de décision :

Seuls les propriétaires du bloc 70 votent :

Il est décidé à l'unanimité d'approuver le devis de M. [REDACTED] pour un montant de 1982.20 €. Mandat à M. [REDACTED] et M. [REDACTED] pour le choix esthétique. Ce montant sera prélevé sur le fonds de réserve bloc 70. Dans cette optique, un point sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée pour la scission du fonds de réserve en 6 entités (A, AB, B, BC, C , garage).

L. Quid des dégâts au bloc 70 – réparation et détermination du mode de prise en charge – modification du ROI (indemnités, indemnités si non-utilisation du lift, état des lieux,...), discussion et prise de décision :

Il est décidé à l'unanimité de ne pas réaliser les réparations actuellement.

Le syndic rappelle l'obligation de l'utilisation d'un lift lors des emménagements/déménagements. Il est décidé à l'unanimité d'ajouter les éléments suivants au ROI :

- Toute dégradation commise aux parties communes sera portée en compte au copropriétaire concerné par le déménagement. L'état des parties communes est réputé être en parfait état au début du déménagement concerné. Il appartient au locataire entrant ou sortant ou au propriétaire correspondant de signaler par email, au syndic, préalablement à son déménagement, toutes les dégradations qu'il y aura constatée (état des lieux des communs). A défaut, toutes les dégradations post déménagement, signalées au syndic par un copropriétaire lui seront portées en compte. L'entière facture relative

aux remises en état commandées par le syndic sera facturée au copropriétaire, à charge pour lui de le répercuter à son locataire.

M. Quid de la clé de répartition du surpresseur avec le bloc AB et BC, discussion et prise de décision :

Il n'est pas prévu dans l'acte de base une clé de répartition pour l'entretien ou la réparation des surpresseurs. Les installations se subdivisent comme suit : bloc A - Bloc B + appartement AB – bloc C + appartement BC.

Il y a deux possibilités :

- Répartition à l'unité :
 - o Clé A : 8.
 - o Clé B-AB : 7.
 - o Clé C-BC : 7.
- Répartition avec les quotités sans garages :
 - o Clé A : 3194 Q
 - o Clé B-AB : 3060 Q
 - o Clé C-BC : 3065 Q

Il est décidé à l'unanimité de répartir les frais du surpresseur selon la clé de répartition à l'unité présentée ci-dessus.

N. Projet de placement des panneaux photovoltaïques, panneaux communs et/ou panneaux privatifs, mandat à donner à un ingénieur pour étudier la stabilité de la toiture et déterminer l'implantation possible, discussion et prise de décision :

Il est décidé à l'unanimité de ne pas mettre des panneaux photovoltaïques. Si un propriétaire est intéressé dans le futur, il adressera une demande au syndic pour mettre le point à l'ordre du jour.

O. Fonds de roulement et réserve, présentation du budget annuel et approbation :

Fonds de roulement : un budget annuel de 30.000,00 € est voté à l'unanimité. Ce fonds sera réparti en fonction des quotités et appelé mensuellement aux copropriétaires.

Fonds de réserve : un budget annuel de 4.000,00 € est voté à l'unanimité. Ce fonds sera réparti en fonction des quotités et appelé mensuellement aux copropriétaires.



Le syndic transmettra deux factures types permettant à chaque copropriétaire de modifier/vérifier ses ordres permanents sur le compte à vue et le compte épargne de l'ACP « Halifax » et ce à partir du 1^{er} mars 2023. Les rappels seront envoyés les 20 de chaque mois.

P. Lecture et approbation du procès-verbal :

Le procès verbal a été lu et est approuvé à l'unanimité.

Tous les points portés à l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 20H28.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le syndic
Thibaut Remy

