



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

Grâce-Hollogne, le 22 janvier 2025

Association des copropriétaires de la Résidence « Halifax »
Rue Noël Ledouble 66-68-70 à 4340 Awans
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22/01/2025
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 22 janvier 2025 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 : 14 propriétaires sur 19, totalisant 7791 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] est élu à l'unanimité.

C. Approbation des comptes de l'exercice 2023-2024, décharge au commissaire aux comptes :

Il est décidé à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice 2023-2024. La décharge est donnée au commissaire aux comptes.

D. Lecture du rapport du conseil de copropriété :

Le conseil de copropriété n'a pas d'élément particulier à faire part à l'assemblée.

E. Décharge au conseil de copropriété pour sa mission au cours de l'exercice 2023-2024 :

La décharge est donnée à l'unanimité au conseil de copropriété pour sa mission au cours de l'exercice 2023-2024.

F. Décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2023-2024 :

La décharge est donnée à l'unanimité au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2023-2024.

G. Election statutaire :

1. **Election du syndic – implication financière – mandat à donner à un copropriétaire en vue de signer le contrat du syndic :** Le Bureau B.A.R.T. est reconduit à l'unanimité pour une période de 3 ans pour un montant mensuel de 670,19 €. Les honoraires ne seront pas indexés jusqu'au 31/10/2027. Le mandat est donné à M. [REDACTED] pour la signature du contrat.
2. **Conseil de Copropriété :** Messieurs [REDACTED] sont élus à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée. Un vote individuel a été réalisé.
3. **Commissaire aux comptes :** M. [REDACTED] sont élus à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. Un vote individuel a été réalisé.

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	Bihoraire €/MWh TVAC
Engie	01/01/2024 au 31/12/2025	Prix variable
		Redevance : 0€

✓ **Assurance :**

Le fournisseur actuel est AXA. L'échéance du contrat est fixée au 01/05/2026 et le coût annuel s'élève approximativement à 3.314,98 € pour l'assurance incendie et à 90,21 € 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 368,35 € 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 5.119,50 € TVAC pour l'exercice précédent.

✓ **Entretien extincteur**

Le fournisseur actuel est Dimex Technics. L'échéance du contrat est fixée au 19/04/2026. Les coûts s'élèvent à 9,71 € TVAC par extincteur.

✓ **Entretien exutoire et blocs de secours**

Le fournisseur actuel est SAS Company et l'échéance du contrat est fixée au 01/02/2026. Les coûts s'élèvent à 47,00 € TVAC pour l'exutoire (hors batterie et fusible) et à 8,17 € TVAC par bloc lumineux (hors batterie).

✓ **Entretien porte RF**

Le fournisseur actuel est Wood-Holdingdog SRL et le coût annuel s'élève à 233,20 € TVAC.

✓ **Entretien pompes de relevage**

Le fournisseur actuel est Eloy Water et l'échéance du contrat est fixée au 31/12/2025. Le coût annuel s'élève à 51,79 € TVAC/pompe avec la prise en charge de la SPGE.

✓ **Entretien porte de garage**

Le fournisseur actuel est Pematic et l'échéance du contrat est fixée au 11/10/2025. Le coût annuel s'élève à 168,76 € TVAC.

✓ **Eau des communs**

Le seul fournisseur est la CILE. L'acompte trimestriel s'élève à 36,00 € TVAC/entité.

J. Présentation d'un devis pour le placement de deux poteaux avec une affiche caméra – demande de M. [REDACTED], discussion et prise de décision :

Il est décidé à l'unanimité de placer deux poteaux avec un panneau caméra et un panneau « propriété privée ». Le syndic sollicitera M. [REDACTED] pour le positionnement des panneaux.

K. Rappel de l'obligation de réaliser un rapport de conformité électrique et gaz tous les 5 ans – obligation du service prévention incendie, discussion et prise de décision :

Le syndic rappelle à l'Assemblée l'obligation de détenir un rapport de conformité électrique et gaz et de le renouveler tous les 5 ans.

Pour la conformité électrique, il est nécessaire d'avoir le schéma unifilaire et le schéma d'implantation.

Pour la conformité gaz : il est nécessaire d'avoir un schéma isométrique.

Le syndic organisera un contrôle de manière collective :

- Un email sera envoyé avec le PV d'AG avec les éléments ci-dessous :
 - Rappel sur les documents obligatoires : électricité (schéma unifilaire et schéma d'implantation) et gaz (schéma isométrique).
 - Communication des coordonnées d'un électricien pour les schémas électriques.
 - Formulaire de réponse pour le contrôle groupé.

Le syndic invite les propriétaires à lui transmettre les documents afin de les centraliser dans le dossier sécurité.

Le contrôle groupé sera organisé dans le courant du mois d'avril/mai afin de laisser le temps à chacun de se mettre en ordre.

L. Emplacement de parking : mise en place d'une signalétique (numéro), ajouter une interdiction de déposer des sacs PMC et rappel sur l'interdiction de déposer des éléments sur les emplacements de parkings – demande de M. [REDACTED] discussion et prise de décision :

Durant l'année écoulée, le syndic a dû faire de nombreux rappels pour les éléments entreposés sur les emplacements de parking. Il est décidé à l'unanimité d'interdire le dépôt des sacs PMC sur les emplacements de parking afin d'éviter que ceux-ci ne restent pendant de longue période.

M. Information par rapport aux problèmes à l'évacuation commune ayant occasionnés des bouchons dans l'appartement A5a – [REDACTED] (bloc 70) :

Le syndic explique à l'Assemblée que lors des congés de Noël, des refoulements importants ont eu lieu dans l'appartement A5a. Suite à des vérifications par caméra, il a été constaté qu'un piquet traversait le tuyau d'évacuation dans le jardin. Le syndic a dû faire des sondages pour déterminer l'endroit. Tout est à présent réparé.

Le syndic a procédé à une déclaration auprès de l'assurance. Le syndic attend la confirmation officielle de la compagnie pour la prise en charge de ces frais.

N. Information sur les dégâts des eaux constatés ce 07/01/2025 dans les appartements C3 (M. [REDACTED] et A5 ([REDACTED] – information sur les travaux à réaliser pour solutionner ce problème – mandat à donner à un architecte pour obtenir un accord urbanistique sur les modifications à réaliser – mandat à donner au conseil de copropriété pour valider la proposition de l'architecte et les devis, discussion et prise de décision :

Le syndic informe l'Assemblée des infiltrations survenues au sein de certains appartements (actuellement, M. [REDACTED] – C3 et [REDACTED] – A5).

Le syndic pense que le problème vient des tiges des balcons qui rentrent dans les façades.

M. Falise pense que le problème vient des châssis.

Le syndic propose de mandater un expert pour vérifier les hypothèses.

Suivant le rapport de celui-ci, le syndic envisagera avec le conseil de copropriété les solutions qui pourraient être mises en place. Suivant l'aspect financier et esthétique des solutions, le conseil pourra soit valider une solution, soit une AGE sera réalisée.

Il est décidé à l'unanimité d'approuver ces propositions (expert + solutions à proposer au conseil).

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

Fonds de roulement : un budget annuel de 31.800,00 € 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 6.000,00 € 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 2025. 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 20H30.

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