

**Procès-Verbal de l'Assemblée générale de la résidence «CV6» qui s'est tenue
le 24 avril 2023 à Louvain-la-Neuve.**

1) Signature de la liste des présences.

Eric Sterkendries, Antoine Sterkendries et Aurore Fernandez représentent l'agence de l'Equerre syndic de la copropriété,
L'AG est valablement constituée par 29 propriétaires sur 46 totalisant 71.186 / 100.000.

2) Election du Président de l'Assemblée.

Mr DEBLOCK présente sa candidature et est élu à l'unanimité. 71.186 / 71.186.

3) Présentation des comptes 2022-2023. Questions-réponses des copropriétaires.

Rapport du commissaire aux comptes.

Le fonds IN/OUT a été transférés dans le fonds de réserve logements.

Application de la nouvelle loi sur le critère d'utilité de la charge. Explication sur ce qui a déjà été appliqué durant cet exercice comptable et les modifications à venir pour 2023-2024.

Monsieur DEBLOCK passe la parole à Mr GUSTIN, Commissaire aux comptes.

Monsieur GUSTIN fait état de son rapport de vérification, confirme la bonne tenue des comptes et propose de les approuver.

En 2023, les appartements du rez de coursive des entrées 37 et 41 seront dispensés des frais d'ascenseurs.

4) Approbation des comptes 2022-2023, de leur ventilation et du bilan. Votes.

L'AG approuve à l'unanimité :

- Les comptes 71186 / 71186.
- Leur répartition 71186 / 71186.
- Le bilan 71186 / 71186.

5) Rapport du Conseil de copropriété.

Mr DEBLOCK fait état des activités du Conseil qui ne suscite pas de question.

6) Décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes. Votes.

L'AG donne décharge à l'unanimité :

- Au syndic 71186 / 71186.
- Au conseil 71186 / 71186.
- Au commissaire aux comptes 71186 / 71186.

7) Renouvellement du contrat du syndic pour une période de 1 an. Candidatures de Eric et Antoine Sterkendries IPI505694 et IPI510831 pour l'Agence de l'Equerre. Vote.

L'AG approuve la reconduction du contrat du syndic à l'unanimité. 71186 / 71186.

8) Renouvellement du Conseil de Copropriété. Vote.

Les propriétaires suivants présentent leurs candidatures et sont élus à l'unanimité.

- Mr DEBLOCK
- Mr de CRAYENCOURT
- Mr CHAUDOIR
- Mr GHISTE
- Mme WOESTYN
- Mr GUSTIN

71186 / 71186.

9) Renouvellement du Commissaire aux comptes. Vote.

Mr GUSTIN présente sa candidature et est élu à l'unanimité. 71186 / 71186.

10) Évaluation des contrats en cours. Vote(s) éventuel(s) 50%+1.

Pas de remarque.

11) Présentation et approbation du budget pour charges ordinaires et hors frais privatifs 2023 porté à 110.000,00 € hors commerces.

Le budget sera divisé en 12 mensualités égales et réparti selon les quotités générales. Les provisions pour charges doivent être versées spontanément avant le 1^{er} de chaque mois.

Afin de pouvoir enregistrer sans retard vos paiements et éviter des frais de rappel, il est impératif de faire usage de la communication structurée dans la case communication structurée de votre virement ou de votre ordre permanent.

Les paiements non conformes seront automatiquement dirigés dans un compte d'attente. Le traitement manuel ultérieur des opérations engendre 5 € de frais administratif.

Vote 50% +1.

Monsieur GUSTIN présente le budget de la copropriété et l'évolution des charges.

Il suggère d'augmenter les provisions de manière réaliste pour intégrer le cout des énergies et l'indexation générale des contrats de +/- 11% au 1/1/2023.

L'AG approuve à l'unanimité le budget de 105.000,00 € hors commerces. 71186 / 71186.

12) Appel d'un complément de fonds de roulement (actuel = 12.049,36 €) pour l'amener à l'équivalent de 1 trimestre de provisions pour charges (27.500 €) à répartir au prorata des quotités.

Cet appel de fonds est récupérable en cas de vente.

Cela implique donc un appel de 15.450,64 €. Vote 50% +1.

L'AG approuve à l'unanimité l'augmentation du fonds de roulement permanent de la copropriété. 71186 / 71186.

13) Alimentation du fonds de réserve général par l'appel d'une tranche de 5.000 €. Vote.

L'AG approuve l'appel de fonds de réserve général de 5000 € à l'unanimité. 71186 / 71186.

14) Obligation de la copropriété d'évaluer les frais extraordinaires prévisibles pour les années à venir qui seront soumises chaque année au vote.

Avant 2025, il faut être prêt à accueillir les nouvelles chaudières à condensation qui remplaceront les chaudières Bulex actuelle dont le contrat sera arrivé à échéance. Présentation et explications des premiers devis transmis pour le tubage des CLV et le remplacement des chaudières. La documentation se trouve sur le Website.

Pour ce faire, un appel de fonds de 1500,00 € sera fait par appartement raccordé au gaz afin de constituer une provision les travaux envisagés. L'appel de fonds sera réalisé au lendemain de l'AG. Vote 50% + 1 pour appel de provision travaux.

Le syndic rappelle que toutes les chaudières sont désormais sous contrat avec la société Renova Bulex et ce jusque 2025.

Il rappelle qu'il reste interdit, de procéder actuellement au remplacement de sa chaudière par un modèle à condensation sous peine d'endommager des chaudières sur la même colonne et/ou de provoquer des intoxications par du gaz de combustion. Les contrevenants devraient immédiatement être écartés des conduits par la mise à l'arrêt.

L'AG approuve à l'unanimité l'appel de fonds de 1500,00 € par appartement. 71186 / 71186.

15) Placement de panneaux photovoltaïques.

Proposition de placer une installation de panneaux photovoltaïques pour la consommation électrique des parties communes afin de produire un maximum de 10.000 kwh annuel et ne pas être considéré comme producteur d'énergies.

Si l'installation est réalisée avant le 31/12/2023, le compteur des communes tournera à l'envers jusqu'en 2030 !

Une fois les besoins communs (logements) assouvis, la constitution de communautés d'énergie pour les logements sera étudiée.

Les communautés d'énergies sont déjà d'application à Bruxelles et seront effectives en Wallonie dès que les Arrêtés royaux d'exécution seront publiés.

L'excédent de production pourra être revendu aux occupants au prix déterminés par l'AGO. L'installation de panneaux complémentaires augmentera la valeur des biens et améliorera également le PEB des appartements.

Cette mission sera une mission extracontractuelle dans le chef du syndic.

Budget de maximum 22.000€ TVAC pour le placement de panneaux pour les communes. Vote. Le placeur sera la société DEFISAT, seule société ayant répondu sur les 15 consultées à l'heure actuelle et réactive.

Proposition de financer les travaux par le fonds de réserve logement. Vote.

L'AG approuve les travaux de placement de panneaux à l'unanimité 71186 / 71186.

L'AG approuve à l'unanimité le prélèvement des fonds dans le fonds de réserve des logements. 71186 / 71186.

16) Remise en peinture des parties communes. Devis de C-invest. Vote par entrée. Le financement sera réalisé par un appel de fonds direct.

Antoine présente les devis obtenus. L'AG décide à l'unanimité 71186 / 71186 du report des travaux aux étages, se contentant de réaliser le rez de coursi ve et le rez de chaussée. Les fonds seront prélevés dans le fonds de réserve des logements. 71186 / 71186.

17) Problématique des quais. Revendications de LPE quant à tarifier l'usage des quais. Mandat à donner au Conseil de Copropriété et au Syndic pour gérer le dossier. Vote.

L'AG donne mandat au Conseil et au syndic à l'unanimité. 71186 / 71186.

18) Dossier Réception Définitive des parties communes de la Coupole Charlemagne. Etat de la situation – voir rapport avis provisoire de l'Expert avant dire droit sur le web site de la copropriété www.agence-equerre.be rubrique my syndic.

Avant dire droit, l'Expert met 80% de la faute à charge des preneurs des surfaces commerciales.

Bilan financier sur base des montants évalués par l'Expert :

- Le total du préjudice est évalué par l'Expert à 251.356 €.**
- Les ACP (les preneurs) sont rendus responsables pour 80% de 231.836 €, soit 185.469€.**
- Les constructeurs sont responsabilisés pour le solde, soit 65.887 €.**

Mandat à donner au Conseil de Copropriété et au syndic pour continuer à gérer le dossier. Vote.

L'AG donne mandat à l'unanimité au syndic pour continuer à gérer le dossier. 71186 / 71186.

19) Dossier Réception Définitive des parties communes du cv6. (Panneaux façade qui se laminent) Etat de la situation. – voir rapport avis provisoire de l'Expert avant dire droit sur le web site de la copropriété. www.agence-equerre.be rubrique my syndic

Avant dire droit, l'Expert met pratiquement 100% de la responsabilité à charge du fabricant espagnol des panneaux.

Bilan financier sur base des montants évalués par l'Expert :

- Le total du préjudice est évalué par l'Expert à 819.859 €.**
- Les ACP ne sont pas rendues responsables des vices & dommages.**
- Le fabricant espagnol est responsabilisé à hauteur de 811.100 €. La question de la récupération reste posée.**
- Les constructeurs sont responsabilisés à hauteur de 8.759 €.**

Mandat à donner au Conseil de Copropriété et au syndic pour continuer à gérer le dossier. Vote.

L'AG donne mandat au syndic à l'unanimité pour continuer à gérer le dossier. 71186 / 71186.

20) Dossier fissures des pierres bleues. Une cinquantaine de pierre fissurées ont été repérées. Certaines d'entre elles provoquent des infiltrations, d'autres menaces de tomber.

Le système de fixation sans dilatation possible et la qualité des pierres est en cause. Etat de la situation. – voir rapport avis provisoire de l'Expert avant dire droit sur le web site de la copropriété www.agence-equerre.be rubrique my syndic.

Avant dire droit, les constructeurs sont désignés responsables pour la totalité.

Bilan financier sur base des montants évalués par l'Expert :

- Le total du préjudice est évalué par l'Expert à 132.524 €.**
- Les ACP ne sont pas rendues responsables des vices & dommages.**
- Les constructeurs sont responsabilisés à hauteur de 100% de ce total.**

**Etat de la situation suite à une faute de procédure de l'Expert Hermoye
Mandat à donner au Conseil de Copropriété et au syndic pour continuer à gérer le dossier. Vote.**

L'AG donne mandat au syndic à l'unanimité pour continuer à gérer le dossier. 71186 / 71186.

21) A la demande de Monsieur GODARD, placement d'une toile solaire de type

Il s'agirait d'une banne solaire semblable à celle mise dans le CV5 voisin entre le spar et la ciaco. C'est tout fin comme un moustiquaire

Vote 50% +1.

L'AG donne son accord à l'unanimité. 71186 / 71186.

La couleur retenue sera identique aux châssis soit RAL 7016. 71186 / 71186.

La séance est levée à : 20h10