

**Procès-Verbal de l'Assemblée générale de la résidence «CV6» qui s'est tenue
le 29 avril 2024 à Louvain-la-Neuve.**

1) Signature de la liste des présences.

Eric Sterkendries et Antoine Sterkendries représentent l'agence de l'Equerre syndic de la copropriété,

L'AG est valablement constituée par 30 propriétaires sur 46 totalisant 71104 / 100000.

2) Élection du Président de l'Assemblée.

Monsieur DEBLOCK présente sa candidature et est élu à l'unanimité. 71104 / 71104.

3) Présentation des comptes 2023-2024. Questions-réponses des copropriétaires. Rapport du commissaire aux comptes.

Application de la nouvelle loi sur le critère d'utilité de la charge. Explication des Modifications qui ont été appliquées durant cet exercice comptable.

Antoine STERKENDRIES présente les comptes de la copropriété et répond aux questions des copropriétaires.

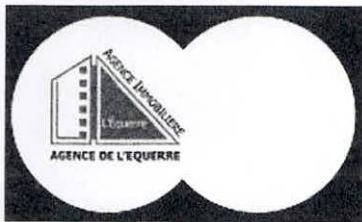
Mr GUSTIN confirme avoir vérifié les factures et extraits bancaires et déclare les comptes exacts et correctement établis.

Mr GODARD tient à informer que les commerces utiliseraient l'ascenseur du 39 pour accéder au local technique en toiture et revendique leur participation aux frais généraux des parties communes de cette entrée.

4) Approbation des comptes 2023-2024, de leur ventilation et du bilan. Votes.

L'AG approuve à l'unanimité :

- Les comptes : 71104 / 71104.
- Leur répartition 71104 / 71104.
- Le bilan 71104 / 71104.



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

L'AG donne décharge à l'unanimité

- Au syndic 71104 / 71104.
- Au conseil 71104 / 71104.
- Au commissaire 71104 / 71104.

6) 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 mandat du syndic à l'unanimité. 71104 / 71104.

7) Renouvellement du Conseil de Copropriété. Vote.

Les copropriétaires suivants présentent leurs candidatures et sont élus individuellement à l'unanimité. 71104 / 71104.

DEBLOCK – WOESTYN – GUSTIN – CHAUDOIR – de CRAYENCOUR.

8) Renouvellement du Commissaire aux comptes. Vote.

Mr GUSTIN présente sa candidature et est élu à l'unanimité. 71104 / 71104.

9) Evaluation des contrats en cours. Vote(s) éventuel(s).

Obligation de trier les déchets organiques à partir du 1/01/2024. Etat de la situation et du permis d'environnement.

Contrat de nettoyage EQUERRE 2. La société GET IT CLEAN, précédemment en charge du nettoyage a démissionné fin novembre 2023. Le syndic, afin de ne pas interrompre les prestations de nettoyage a repris le contrat via sa société de maintenance EQUERRE 2, aux mêmes conditions qui prévalaient avec la société GET IT CLEAN et en engageant la main ouvrière qui était déjà en place.



Le syndic informe les copropriétaires qu'il a des intérêts financiers dans la société EQUERRE 2. Poursuite du contrat de nettoyage avec EQUERRE 2 selon les conditions en vigueur. Vote

Nettoyage : L'AG approuve à l'unanimité. 71104 / 71104 les prestations par la société Equerre 2.

L'ascensoriste est critiqué pour le nombre de pannes et le manque de réactivité.

10)Présentation et approbation du budget pour charges ordinaires et hors frais privatifs 2024-2025 diminué à 95.000,00 € 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. Vote.

L'AG approuve à l'unanimité le budget pour charges ordinaires hors commerces de 95.000 €. 71104 / 71104.

11)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 de 5000 € à l'unanimité. 71104 / 71104.

12)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% 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 € par lot concerné. 71104 / 71104.

13) Mandat à donner au conseil de copropriété pour établir une convention de location du local situé au -2 avec la société Bulex. Les loyers perçus seront imputés au profit du CV6. Vote.

L'AG donne mandat au conseil à l'unanimité. 7104 / 71104.

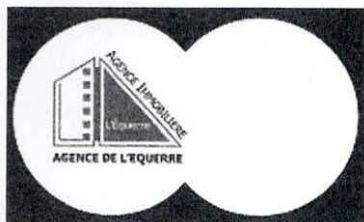
14) Problématique des quais. Revendications de LPE quant à tarifier l'usage des quais. Mandat à donner au Conseil de Copropriété et au Syndic pour gérer le dossier. Vote.

L'AG donne mandat à l'unanimité. 71104 / 71104.

15) 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. État de la situation.

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

L'AG donne mandat à l'unanimité. 71104 / 71104.



18) En conséquence des points repris ci-avant l'expert propose de poursuivre et clôturer sa mission générale, comme suit :

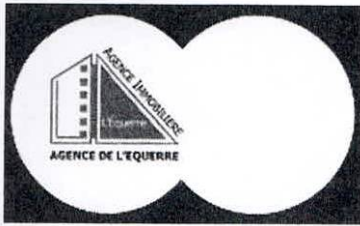
- remarques synthétiques concernant le volet pierres bleues : à transmettre avant le 28 février 2024
- tentative de conciliation des parties sur les différents volets : mars 2024 ; L'expert HERMOYE soumettra à l'attention des Conseils un projet confidentiel.
- dépôt du rapport (si la conciliation échoue) avant les vacances judiciaires 2024.

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

L'AG donne mandat à l'unanimité. 71104 / 71104.

19) Obligation pour les propriétaires bailleurs de transmettre les coordonnées de leur(s) locataire(s) à l'adresse courriel info@agence-equerre.be en précisant le numéro de l'appartement, le nom et le prénom du locataire ainsi que son numéro de téléphone. En cas de non-réception des coordonnées pour le 15/06/2024, des frais IN/OUT seront imputés d'office aux propriétaires défaillants. En cas de réception tardive des coordonnées, les frais ne seront pas extournés.

.....
.....
La séance est levée à 19h15



Ndlr : entretemps, l'Expert a convoqué les parties pour une tentative de conciliation.

Infiltrations parkings

Montant estimé par Expert : 331.637 €

- * 45 % Le Maître d'Ouvrage CPE qui a délivré la réception provisoire et la réception définitive des ouvrages alors que la problématique des infiltrations était clairement déclarée.
- * 10 % : les auteurs de projet architecturaux pour avoir omis de tirer la sonnette d'alarme au moment de l'assistance du M.O à la réception définitive.
- * 15 % : l'entreprise générale BPC (problème de drainage déficient de la sous couche sous klinkers et attentes d'étanchéité ça et là déficientes).
- * 30 % : le pilote B ", la société Techno Euro, qui, contractuellement, non seulement avait la charge et la responsabilité du contrôle et de la surveillance de la bonne réalisation des raccords d'étanchéité, devanture par devanture, mais également un devoir d'information et d'assistance auprès des preneurs des magasins.

Panneaux des façades

Montant estimé par l'Expert de : 1.143.948 €.

À concurrence de 2.593 m²: 1.131.727 euros à charge de la société COMPOSITE GUREA

À concurrence de 28 m²: 12.221 euros : la menuiserie Marcel Adelaire serait concernée aux côtés de l'Architecte Auteur de projet et l'organisme de contrôle AIB Vinçotte qui ont avalisé ce mode de pose, à raison de 50, 25 et 25 %.

Pierres Bleues

- 1) Total des couvre murs 638m courant. Montant estimé par l'Expert 915.866 €.
- 2) Total des balcons actuellement partiellement fracturés : 315m. Montant estimé : 450.000 €
- 3) Total des pierres fracturées : 80m. Montant estimé par l'Expert : 130.024 €.

L'Expert retient le scénario n° 3 à répondre aux problématiques, mais en adaptant les prix unitaires aux réalités du marché Le grand total des travaux et des prestations, TVA comprise, s'établit donc à 265.422 €

15 % Il s'agit d'un problème de concept de fixation et d'absence de prise en compte du phénomène de dilatation retrait des certaines portions de murs dans le sens de la hauteur, concept dans lequel l'auteur de projet architectural a eu un rôle de base ;

45 % : l'entreprise BPC (CFE Group) a largement participé à la mise au point finale de la fixation -type ;

40 % : L'organisme de Contrôle AIB Vinçotte : celui-ci a agréé ce concept.