



Procès-Verbal de l'Assemblée générale de la résidence «CV6» qui s'est tenue le 29 avril 2025 à Louvain-La-Neuve.

1) Signature de la liste des présences.

Antoine Sterkendries représente l'agence de l'Équerre syndic de la copropriété. L'AG est valablement constituée par 26 propriétaires sur 46 représentants 64307 quotités sur 100 000.

2) Élection du Président de l'Assemblée et du bureau. Votes 50% +1.

Sauf décision contraire, le syndic assurera le secrétariat.

Mr Deblock est élu 64307/64307

3) Présentation des comptes 2024-2025. Questions-réponses des copropriétaires. Rapport du commissaire aux comptes.

Mr Gustin fait état de son rapport et déclare les comptes corrects.

4) Approbation des comptes 2024-2025, de leur ventilation et du bilan. Votes 50%+1.

Proposition de rentabilisation des fonds propres : Mandat à donner au syndic et au conseil de copropriété afin d'autoriser le placement d'une partie de la trésorerie excédentaire de l'ACP auprès d'un établissement de crédit sous contrôle direct de la FSMA, dans des produits financiers à capital garanti et pour des périodes de court terme (< 2 ans). Vote 50% +1. . Votes 50%+1.

Les comptes, leur ventilation et le bilan sont approuvés à l'unanimité. 64307/64307

L'AG approuve le placement d'une partie de la trésorerie excédentaire et donne mandat au Conseil à l'unanimité. 64307/64307



5) Décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux comptes. Votes 50%+1.

Les décharges sont données à l'unanimité. 64307/64307

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'Équerre. Mandat à donner au président de séance pour signer le contrat qui se trouve sur le web site. Vote 50%+1.

Approuvé à l'unanimité. 64307/64307

7) Renouvellement du Conseil de Copropriété. Vote 50%+1.

Mr Deblock, Mr Gustin, Mr Chaudoir et Mr de Crayencourt sont élus à l'unanimité. 64307/64307

8) Renouvellement du Commissaire aux comptes. Vote 50%+1.

Mr Gustin est élu à l'unanimité. 64307/64307

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

Proposition de souscrire à une couverture protection juridique chez ARAG. Le document récapitulatif avec les différentes couvertures figure sur le web site. Prix : 1175€ / an.

Rappel concernant les déchets verts : des containers sont à votre disposition dans le grand local poubelles sur le QUAI n°4 .

La protection juridique est approuvée à l'unanimité. 64307/64307

10)Présentation et approbation du budget pour charges ordinaires et hors frais privatifs 2024-2025 laissé à 95.000,00 € hors commerces. Vote 50%+1.

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 budget de 95000€ est approuvé 64307/64307

11) Alimentation du fonds de réserve général par l'appel d'une tranche de 5.000 €. Vote 50%+1.

L'appel de 5000€ est approuvé. 64307/64307

12) Remplacement des chaudières et tubage des conduits de cheminées.

Suite à l'AG extraordinaire du 28/01/2025, il a été décidé de remplacer toutes les chaudières et les conduits d'extraction des fumées par l'entremise de la société Maxconfort – Renova Bulex – Poujoulat.

Au lendemain de cette AG un appel de fonds complémentaire de 2135.00€ a également été appelé pour réaliser ces travaux.

La première phase devrait être entreprise dans l'immeuble CV11 pendant l'été 2025.

Entretemps, le syndic rappelle l'interdiction de faire appel à un autre intervenant que RENOVA BULEX en cas de panne et rappelle l'interdiction de remplacer les chaudières actuelles par des chaudières à condensation.

A l'issue des travaux, de nouvelles servitudes naîtront pour permettre l'entretien des pieds de conduit des fumées.

Les travaux et leur durée par colonne seront annoncés 1 mois à l'avance. Les logements devront être accessibles entre 7H00 et 19H00 durant le chantier. En cas de retard de plus de 2H causé soit par un occupant qui ne donnerait pas accès à son logement, une astreinte de 1800€ / jour est prévue et sera répercutée sur le propriétaire du logement fautif.

Il n'y a pas de commentaire.



13) 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.

Mandat est donné à l'unanimité. 64307/64307

14) Dossier Réception Définitive des parties communes de la Coupole Charlemagne - infiltrations dans les parkings du Lot 7.

Dossier Réception Définitive des parties communes CV11 panneaux de façade qui se laminent.

Dossier fissures des pierres bleues cv11.

Le rapport final de l'Expert avant dire droit a été placé sur le web site votre copropriété.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire des CV et du Lot 7 du 28/01/2025 :

Mandat a été donné au Conseil de copropriété et au syndic pour continuer à gérer les dossiers.

Mandat a été donné à Me DE RUYT pour continuer à représenter la copropriété avec l'aide de l'Expert Paul Jacques s'il échet. Le projet de citation est en cours d'élaboration.

Voici la synthèse de l'expertise judiciaire HERMOYE et des dommages réclamés par les ACP :

Infiltrations dans les parkings : Dommage chiffré par l'expert judiciaire Hermoye = 536.000,00 € TTC non réactualisé par l'expert de la copropriété Paul Jacques.

% de responsabilité selon l'expert judiciaire :

- **40% CPE manque de communication et fin mission architectes.**
- **15% architectes.**
- **20% BPC - CFE.**
- **25% Eurotechno**
- **0% preneurs.**



Panneaux de façades qui se laminent : Damage réactualisé par l'expert de la copropriété Paul Jacques : 1.738.000,00€ TTC.

% de responsabilité selon l'expert judiciaire :

- **99% Composite Gurea**
- **1% BPC – architectes – CPE – Menuiserie**

Fissuration des Pierres bleues : dommage réclamé avec l'adaptation des pieds des garde-corps, actualisé par l'expert de la copropriété Paul Jacques : 1.251.000,00€ TTC.

% de responsabilité selon l'expert judiciaire :

- **30% architectes**
- **50% BPC – CFE.**
- **20% AIB**

Couts totaux de l'expertise judiciaire tous CV confondus :

• Période 18/4/2012 – 8/3/2013	7.908,33 €
• Période 9/3/2013 – 10/12/2013	7.993,13 €
• Période 11/12/2013 – 12/8/2015	16.330,04 €
• Période 13/8/2015 – 3/5/2017	38.994,84 €
• Période 4/5/2017 – 1/9/2017	30.312,90 €
• Période 2/9/2017 – 26/11/2024	45.246,01 €
Total	146.785,25 €

Il n'y a pas de commentaire.



15) Proposition de remplacer les joints des pierres bleues sur la coursive et au 5^{ème} étage afin de limiter les risques de chutes et d'infiltrations aux étages inférieurs. Travail en régie à 55€ / H HTVA via la société C-Invest. Estimation : 195 joints à réaliser au CV6 pour un total de 5200€ TTC. Le travail sera réalisé depuis les appartements du 5^{ème} étage, sans moyen d'élévation. Vote 66%.

Proposition de financer ces travaux par le fonds de réserve général. Vote 50%+1.

Les travaux sont approuvés. 64307/64307

Les fonds seront prélevés dans le fond de réserve général. 64307/64307

16) Rappel de l'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.

Il n'y a pas de commentaire.

17) Rappel : les fêtes et rassemblements sur la coursive sont interdits. Les frais éventuellement engagés pour les rappels à l'ordre ou les frais de remise en état seront directement imputés à l'appartement responsable du désordre occasionné.

Il n'y a pas de commentaire.

18) Point d'information accès en soirée à l'immeuble et au parking.

Le hall principal de l'immeuble est inaccessible au public à partir de 22H et jusqu' à 5H le lendemain matin. Les résidents et leurs invités peuvent accéder au hall via la clé des communs (il y a un interrupteur à clé sur le mur) ou via le code d'accès : 1306A.



L'accès au parking en voiture après minuit se fait en scannant la carte sur le lecteur de badge situé sur la colonne en béton, devant la grille, dans l'anneau central. L'accès piéton depuis la dalle du centre-ville se fait soit via l'immeuble, soit en scannant le badge sur le pavé numérique de l'ascenseur public situé Rue de Bologne.

Il n'y a pas de commentaire.

19) Permis environnement 2025 réceptionné pour l'exploitation de l'Esplanade, de la Rue

Charlemagne et des parkings sous-terrain du centre-ville. Le permis délivré sous conditions figure sur le web site.

Il n'y a pas de commentaire.

La séance est levée à 19h30