



Les Hauts Prés (BE0838.638.838)

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire de l'association  
des copropriétaires de la Résidence LES HAUTS PRES  
du 2 mars 2023**

- 1.1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée. Ouverture de la séance.
- 1.2. Election d'un président de séance et de ses assesseurs, le secrétariat est assuré par le syndic – Vote (quorum requis : majorité absolue.)

Présidente : Madame Longhe

Scrutateurs : Monsieur Malcorps et Monsieur Baes

Secrétariat : Immo LLN

21 propriétaires sur 28 sont présents ou représentés, soit 85.084 quotités sur 100.000

Ouverture de la séance à 14H03

***Il est à noter que le point relatif aux travaux extérieurs de l'immeuble sera examiné dès l'arrivée de l'architecte chargé du projet.***

2. Comptes : Vote (quorum requis : majorité absolue)
- 2.1. Présentation et approbation des **comptes annuels et du bilan** arrêtés au 31/12/2022. Présentation du rapport du vérificateur aux comptes. Vote

Les comptes annuels sont présentés de manière détaillée et il est répondu à chacune des questions. Madame Longhe a procédé à la vérification des comptes, elle a eu accès à l'ensemble des fichiers comptables, a pu vérifier chaque facture et a eu réponse à toutes ses questions. Elle fait rapport de sa mission. Au 31/12/2022, le fonds de réserve général est de 86.514,36 euros.

Un extrait de compte sera envoyé au début de chaque trimestre.

Les comptes annuels de 2022 ainsi que leur répartition dans les décomptes individuels et le bilan sont votés et approuvés à 100% des quotités présentes ou représentées.

- 2.2 Evolution des charges – Présentation du **budget prévisionnel** des charges courantes : le budget proposé est de euros (projet en annexe de la présente sur le tableau récapitulatif). Pour les charges extraordinaires le montant envisagé sera fixé après finalisation du dossier par l'architecte. **Approbation des provisions mensuelles et situation des débiteurs à la clôture annuelle.** Rappel de l'obligation de paiement des charges au début de chaque trimestre.

## *Vote*

Monsieur le Hardÿ présente le tableau récapitulatif reprenant les comptes de l'année et le budget du prochain exercice, différentes questions sont posées et le syndic y répond. Le budget pour l'année 2023 est de 88.400 euros. Il insiste pour que chacun paie sans tarder son éventuel solde à ce jour et adapte son ordre permanent reprenant la somme exacte des avances sur charges.

Le solde non utilisé du budget travaux sera dorénavant versé au fonds de réserve et ce chaque année jusqu'à instruction contraire de l'assemblée.

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

### **2.3 Evolution des coûts de chauffage en fonction des coûts d'achat d'énergie.**

*Le contrat de gaz est actuellement chez Luminus au prix de.... jusqu'à*

*Le syndic sollicite ici l'autorisation expresse de joindre le contrat de gaz et d'électricité de l'immeuble au contrat cadre qu'il pourrait souscrire, et ce pour maximum 3 ans*

*Vote*

Le contrat de gaz vient à échéance le 31/12/23 et est actuellement à 25.20/mwh hors taxes et l'électricité est à échéance le 31/12/23 et au tarif de 70.03/mwh en heures pleines hors taxes. Le syndic est dès à présent autorisé à joindre à nouveau l'immeuble au prochain contrat cadre qu'il pourra souscrire, pour une période allant jusqu'à 3 ans en fonction des opportunités du moment de la souscription.

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

### **2.4 Rapport d'évaluation sur les contrats de fournitures régulières de l'immeuble :**

- Assurance : AG Insurance, attention sinistralité importante, risque de hausse de franchise
- Frais de syndic : ImmoLLN
- Frais d'énergie : Luminus pour gaz et électricité jusqu'au 31/12/2023
- Nettoyage : Asconet et Marc Andries
- Entretien jardin : Bouffiox
- Entretien toiture : néant
- Ascenseur : Kone
- Contrôle Ascenseur : Vinçotte
- Chaufferie : Elaerts
- Extincteurs et sécurité incendie : Ansul
- .....

*Décision (quorum requis : majorité absolue)*

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

### **3. Rapport annuel du conseil de copropriété et du syndic sur les :**

*3.0 réunions tenues en cours d'année* Le syndic a un contact très régulier avec Madame Wiser et a rencontré les membres du conseil au cours de l'année.

*3.1 travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale*

*3.2 travaux décidés mais non réalisés*

*3.3 travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)*

*3.4 sinistres en cours ou clôturés.* Les sinistres inférieurs à 1.000 euros ne seront plus déclarés à l'assurance. Les siphons de baignoires anciens doivent être remplacés afin d'éviter des sinistres dégâts des eaux. Il est rappelé que la vétusté et le manque d'entretien n'est pas pris en charge par les assurances.

*3.5 dossiers litigieux et procédures en cours*

3.6 les contrats de fourniture régulière : Luminus pour gaz et électricité

3.7 demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

Décision (quorum requis : majorité absolue)

Il est rappelé à chacun de fournir le ROI à son ou ses locataires et de signaler au syndic lorsqu'il y a un changement d'occupant.

Ce point est voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

**4. Décharge et quitus à donner (quorum requis : majorité absolue)**

4.1 au conseil de copropriété, chaque membre nominativement (mission générale ou spéciale)

4.2 au commissaire aux comptes

4.3 au syndic

Décision

Le syndic remercie chaleureusement le conseil, et particulièrement sa présidente, pour sa collaboration efficace et demande le quitus et la décharge pour chacun des membres séparément. Les membres du conseil ne pouvant se donner décharge à eux-mêmes, ne prennent part au vote que pour ce qui ne les concerne pas.

La décharge est demandée et obtenue pour chacun des membres ainsi que le vérificateur aux comptes.

Le syndic demande et obtient sa décharge à l'unanimité.

Ces trois points sont votés séparément et approuvés à 100% des quotités présentes ou représentées.

**5. Elections Statutaires : (quorum requis : majorité absolue)**

5.1 Election du conseil de copropriété.

5.2 Du commissaire aux comptes.

5.3 Le contrat du syndic est à échéance. Proposition de renouveler celui-ci pour une durée d'un an minimum et de trois ans maximum – Mandat spécial à donner au président de séance pour signer le contrat type Federia et ses annexes.

Décision

Le conseil sera composé de Mesdames Berwart et Longhe et Messieurs Malcorps et Baes.

Madame Longhe et Monsieur Malcorps assumeront le rôle de commissaires aux comptes.

Le contrat de syndic est prolongé pour une durée d'un an.

Ce point voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

**6. Fonds de réserve : Loi sur la copropriété : l'article 577-5 §3 2° prévoit que « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5 ièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »**

Discussion et décision (majorité absolue)

Suivant le prescrit de la loi il y a lieu d'appeler 5% du budget réalisé de 2022 pour alimenter le fonds de réserve soit 3.435,60 euros. Après discussion, il est décidé de ne pas effectuer d'appel de fonds de réserve. Il sera décidé lorsque les budgets travaux seront connus et les prestataires choisis.

Ce point voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

**7. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision (Majorité 2/3)**

*Travaux extraordinaires ou prévisibles : la loi prévoit l'information des propriétaires sur les points à prévoir.*

*Vu l'actualité de l'immeuble, le point travaux est entièrement articulé autour des vastes rénovations nécessaires pour les façades et les toitures.*

- *L'architecte Donatien Reylandt a été chargé de la conduite du dossier du chantier de rénovation des façades. Ratification de sa nomination (majorité absolue)*

Ce point voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

- *L'architecte sera présent à l'assemblée afin de faire un rapport sur l'état actuel du dossier, des démarches administratives entreprises, des délais prévisibles pour les prochaines étapes du dossier menant à une assemblée extraordinaire qui sera amenée à prendre les décisions nécessaires à ces travaux de grande envergure.*

*Après accord des membres du conseil, la commande des relevés des façades et balcons de l'immeuble a été passée à la société GeoD. Ils devraient être disponible pour le jour de l'assemblée.*

L'architecte Donatien Reylandt projette un Power Point (celui-ci est accessible sur la plateforme internet) et présente son projet. Il donne les différentes informations nécessaires sur la tenue et la durée des travaux. Les demandes de prix seront lancées et nous espérons pouvoir tenir la prochaine assemblée extraordinaire pour les choix définitifs vers l'automne 2023.

Le syndic et la présidente sont autorisés à signer le contrat de l'architecte Reylandt et le signent immédiatement en séance.

Ce point voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

- *Le syndic a remarqué récemment que les installations électriques des communs de l'immeuble n'ont pas fait l'objet d'une inspection de réception comme légalement prévue. Un électricien examinera l'installation et fera un devis de mise en conformité pour cette réception. Il sera présenté à l'assemblée. Le syndic rappelle que toutes les installations doivent faire l'objet d'un contrôle par un organisme agréé tous les 25 ans. En l'absence de cette attestation, les lieux ne peuvent être donné en location suivant Arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 !!!! Il recommande vivement à chacun de se mettre en ordre.*

*Si le devis est disponible au jour de l'assemblée, il sera mis au vote.*

Monsieur le Hardÿ présente le devis de la société Électricité du Parc des Saules. Prix de 2.529,16 euros. Il est décidé de commander ce travail sans délai pour se conformer aux obligations légales. Les travaux sont prévus vers la fin mai 2023.

Ce point voté et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

Après les travaux, un inventaire amiante sera fait.

8. Point sur les antennes suivant le bail signé en 2019.

Le syndic s'est adressé à la société (A préciser avant envoi convocation)

Contact a été pris avec Orange qui a indiqué que rien n'était prévu pour 2023. Rien n'indique pour le moment que des antennes seront placées un jour.

Lecture et signature du PV de l'assemblée.

La séance est levée à 15H30

