



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 25 février 2025

- 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

Scruteurs : Messieurs Malcorps et Baes

Secrétariat : Immo LLN

19 propriétaires sur 28 sont présents ou représentés, soit 77.748 quotités sur
100.000

Ouverture de la séance à 14H03

2. Comptes : Vote (quorum requis : majorité absolue)

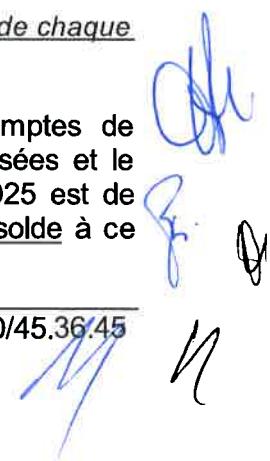
2.1. Présentation et approbation des **comptes annuels** et du bilan arrêtés au 31/12/2024. Présentation du rapport du vérificateur aux comptes.

Les comptes annuels sont présentés de manière détaillée et il est répondu à chacune des questions. Madame Longhe et Monsieur Malcorps ont procédé à la vérification des comptes, ils ont eu accès à l'ensemble des fichiers comptables, ont pu vérifier chaque facture et ont eu réponse à toutes leur question. Au 31/12/2024, le fonds de réserve général est de 87.615,07 euros.

Les comptes annuels de 2024 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 74.000 euros (projet sera disponible sur la plateforme sur le tableau récapitulatif). Pour les charges extraordinaires le montant envisagé : voir poste travaux. **Approbation des provisions** et situation des débiteurs à la clôture annuelle. En accord avec les réviseurs aux comptes, le syndic demande l'autorisation de charges Me Corinne Mostin de poursuivre les copropriétaires débiteurs. Rappel de l'obligation de paiement mensuel des charges entre le 15 et le 20 de chaque mois.

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 les charges courantes pour l'année 2025 est de 74.000 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 syndic explique que deux propriétaires sont en défaut de paiement des appels de fonds pour les travaux de façades, malgré les rappels effectués. L'assemblée demande que ces dossiers soient confiés à Me Mostin pour récupération par toutes voies de droits.

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.

Contrat annuel à prix variable car les copropriétés n'ont pas accès aux contrats à prix fixe.

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

- Assurance : AG Insurance avec franchise multiple. Pour rappel, seul le syndic déclare les sinistres.
- Frais de syndic : ImmoLLN
- Frais d'énergie : Engie : prix variable pour le gaz et l'électricité jusqu'au 31/12/24
- Enlèvement immondices : Privatif
- Nettoyage : Asconet
- Entretien jardin : Bouffioux
- Entretien toiture : SRS
- 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

3.1 travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale. Travaux de rénovations toujours en cours avec visites régulières sur le chantier.

3.2 travaux décidés mais non réalisés

3.3 travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4) : chaufferie et ascenseur.

3.4 sinistres en cours ou clôturés : Infiltrations eaux 5^e étage suite travaux. Le syndic explique les infiltrations dues aux intempéries pendant les travaux. Les dégâts ont été réparés pour la plupart et une expertise a eu lieu dans l'appartement avant droit.

Un sinistre récent a eu lieu au premier et au rez de chaussée suite à un bouchage de tuyauterie. Monsieur Becquevort n'étant pas présent pour défendre son dossier, il est décidé de mandater le conseil pour gérer les suites de ce sinistre. En cas de désaccord sur les sommes demandées et / ou proposées, les montants seront soumis à la prochaine assemblée ordinaire.

3.5 dossiers litigieux et procédures en cours. Intervention auprès de Maitre Mostin afin de récupérer les sommes dues par deux copropriétaires en défaut de paiement.

3.6 les contrats de fourniture régulière : Engie, prix variable pour le gaz et l'électricité jusqu'au 31/12/24. Le syndic demande ici l'autorisation de continuer à joindre les consommations de l'immeuble à un contrat-cadre permettant un plus grand impact sur les prix proposés.

3.7 demande(s) ou observation(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)

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

- Placement de vannes d'arrêts à l'entrée de chaque appartement pour permettre d'isoler les différents en cas de problème sans devoir à chaque fois vider l'immeuble.

Le syndic recommande de placer des vannes sur les tuyauteries de chauffage à l'entrée de chaque appartement afin de pouvoir l'isoler en cas de fuite sur les installations privatives. Aucun devis précis n'a encore été reçu. Le syndic propose de continuer les démarches pour en obtenir au moins deux et demande à l'assemblée de donner mandat au conseil de copropriété pour gérer ce point. Le syndic passera commande du devis retenu pour placement en commun au cours de la bonne saison.

Remplacement du circulateur de chauffage : ce circulateur a une quinzaine d'année, est encore fonctionnel mais est très énergivore. Il tourne 24h/24 en période de chauffe. Il est proposé de le remplacer pour un montant de 3.468 euros + TVA. Travail à faire lors de la coupure pour placement des vannes.

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

Discussion et décision

Présentation du devis de Vidange Efficace pour les modifications des descentes des eaux usées. Il est décidé de commander le travail suivant le devis 5025/2964 pour un montant de 1.680 euros HTVA. Il sera demandé d'ajouter un regard au premier avant gauche.

7. **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 2024 pour alimenter le fonds de réserve soit 3.586 euros. Après discussion, il est décidé de ne pas effectuer d'appel de fonds de réserve.

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

8. Cabine électrique :

La copropriété est contactée par le gestionnaire de réseau afin de déplacer la cabine électrique qui est actuellement au sous-sol afin de la mettre à l'extérieur. Il nous était initialement proposé de la placer à l'extérieur devant l'immeuble ou au bord de l'accès garage. Après réflexion il leur a été proposé de plutôt la placer dans l'ancien kot poubelle. Les raisons de ce déplacement sont la sécurité et l'accès.

Suivant la REW, leur demande de déplacement de la cabine est due à :

- 1) Faciliter l'accès aux infrastructures du REW = emplacement de la nouvelle cabine
- 2) Respecter les normes de sécurité actuelles

Discussion et décision (majorité 4/5°)

La REW demande de bouger la cabine haute tension qui se trouve au -1 pour la sortir de l'immeuble. Le gestionnaire de réseau explique que cette cabine ne correspond plus aux normes de sécurité actuelles et n'est pas facile d'accès par le technicien car non accessible librement. Il est décidé de placer cette cabine à la place du local poubelles qui se trouve à l'extérieur, celle-ci sera dissimilée par une haie ou autre plantation.

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 inlassable, faisant économiser beaucoup d'argent aux copropriétaires, et demande le quitus et la décharge pour chacun des membres séparément. 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. Comme indiqué oralement lors de l'assemblée précédente, il est proposé de rembourser les frais de déplacement au taux légal (0.4297 pour le 3^e trimestre 2024, indexé trimestriellement) et de donner un défraiement de 50 euros pour le temps presté à chaque réunion au profit de tous.
 - 5.2 Du commissaire aux comptes. Défraiement idem ci-dessus.
 - 5.3 Le contrat du syndic est à échéance le jour de l'assemblée. 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 Longhé et Goossens ainsi que Messieurs Malcorps et Baes. Présidence de Madame Longhé.

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

Le contrat de syndic est prolongé pour une durée d'un an, le contrat sera signé par Madame Longhe et Monsieur Malcorps.

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

6. **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.

 - Ascenseur : suite aux remarques de Vinçotte, un devis de 16.893,46 euros + TVA a été reçu pour l'éclairage de secours, remplacement des coulisseaux de guidage, étanchéité du treuil, joints et bourrage des arbres lents et rapides.

Le syndic insiste à nouveau sur la bonne manière d'utiliser les ascenseurs afin de ne pas avoir sans cesse des intervention payantes de Kone. Il est important d'attendre la lumière verte AVANT de passer la main dans le faisceau pour ouvrir la porte.

Il présente le devis et il est décidé de passer la commande du devis de 16.893,46 + TVA de Kone pour mise en ordre dès que possible. Le montant sera prélevé au fonds de réserve.

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

L'assemblée donne son accord pour déplacer la cabine électrique à la place du local poubelles et donne l'autorisation au syndic de signer le bail emphytéotique de 99 ans (le canon emphytéotique sera payé en une fois pour les 99 ans) à la condition suspensive que la région signe le permis. Après accord sur le permis d'urbanisme auprès de la région, l'assemblée donne l'autorisation au syndic de signer l'acte de bail pour le compte de la copropriété auprès d'un notaire.

L'assemblée donne son accord pour que la REW ait une emprise en sous-sol pour le passage des câbles et un droit de servitude et de passage pour l'entretien. Tous les frais seront à la charge de la REW.

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

9. Règlement d'ordre intérieur.

Mise à jour des statuts de la copropriété pour les mettre en concordance avec la loi sur la copropriété de 2018. Le travail de mise à jour, évoqué oralement lors des assemblées précédentes n'a pas encore été mené.

- A. *Le syndic propose de confier ce travail soit à Me Corinne Mostin, avocate, pour un montant de l'ordre de 900 euros + TVA. Les chiffres seront fonction des éventuels travaux complémentaires à mener. Il s'agit ici de la mise à jour du règlement d'ordre intérieur (sans mise à jour du règlement de copropriété). La mise à jour de ce dernier nécessite quant à elle un acte notarié dont les frais peuvent s'estimer au minimum à 3.000 euros.*

Il est décidé de remettre ce point à l'ordre du jour d'une AG ultérieure qui pourrait décider d'une refonte de l'acte de base.

Il est rappelé à chacun de ne pas entreposer les poubelles sur les terrasses et de ne pas placer de claustra au niveau des gardes corps afin de garder une belle uniformité de l'immeuble.

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

- B. *Le syndic propose de retenir Me Mostin comme avocate de la copropriété pour tout dossier ultérieur.*

Décision (quorum requis : majorité absolue)

Il est décidé de désigner Maitre Mostin comme avocate de la copropriété.

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

10. Tenue de la prochaine assemblée.

Fixation de la date de la prochaine assemblée

Décision (quorum requis : majorité absolue)

Afin d'éviter la quinzaine de congé de carnaval, la prochaine AG ordinaire se tiendra le mardi 3 mars 2026 à 14h00, sauf impondérable.

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

Lecture et signature du PV de l'assemblée.

La séance est levée à 15H38

