

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de l'association des copropriétaires de la Résidence LES HAUTS PRES du 25 juin 2024

- 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.)*

Président : Monsieur Malcorps Jean-Pierre

Scrutateur : Monsieur Knaepen Norbert

Secrétariat : Immo LLN

17 propriétaires sur 28 sont présents ou représentés, soit 69.419 quotités sur
100.000

Ouverture de la séance à 14H07

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

- 2.1. *Présentation et approbation des **comptes annuels et du bilan** arrêtés au 31/12/2023. Présentation du rapport du vérificateur aux comptes.*

Les comptes annuels sont présentés de manière détaillée et il est répondu à chacune des questions. Madame Longhé 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 leurs questions. Au 31/12/2023, le fonds de réserve général est de 86.910,91 euros.

Les comptes annuels de 2023 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 en annexe de la présente sur le tableau récapitulatif). Pour les charges extraordinaires le montant a déjà été appelé. **Approbation des provisions** et situation des débiteurs à la clôture annuelle.*
Rappel de l'obligation de paiement mensuel des charges entre le 01 et le 05 de chaque mois ou en début de trimestre pour ceux qui préfèrent cette échéance.

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 2024 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 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 syndic a souscrit un contrat annuel variable chez Engie au 01/01/2024 suite au renon reçu de Luminus. Le syndic attire donc l'attention de chacun sur le fait que les copropriétés n'ont actuellement pas accès à un prix fixe pour l'énergie (gaz et électricité). Les factures pourraient donc être très nettement plus importantes.

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 Franchise multiple
- Frais de syndic : ImmoLLN
- Frais d'énergie : Engie : prix variable pour le gaz et pour l'électricité.
- Nettoyage : Asconet et Marc Andries en cas d'intervention spéciale
- Entretien jardin : Bouffieux
- 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

3.2 travaux décidés mais non réalisés

3.3 travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4) : certification des installations électriques communes. Aucune inspection n'avait été préalablement menée.

3.4 sinistres en cours ou clôturés : sinistres dégâts des eaux. Le syndic attire ici vivement l'attention sur l'état des tuyauteries de chauffage et d'eau sanitaire. La multiplication des sinistres risque d'entraîner une multiplication de la franchise et / ou une exclusion de la compagnie en cas de nouvelle déclaration de sinistre.

Le syndic demande ici explicitement à chaque propriétaire de faire vérifier sans tarder les raccordements et siphon sous baignoire. Chacun est RESPONSABLE de leur état et des dégâts qui résulteraient d'une rupture. Le syndic conseille donc à chacun de souscrire toute assurance nécessaire pour couvrir sa responsabilité en cas de sinistre dû à la vétusté des tuyauteries privatives. Le syndic a reçu le 03 juin 2024 un mail annonçant la **suspension des garanties pour les sinistres dégâts des eaux à partir du 01/10/24**. L'alternative est d'accepter, si l'offre se confirme, une franchise multipliée par 7, soit plus de 2.300 euros actuellement.

Le syndic présente la proposition du courtier Vellut & Namèche avec une franchise multipliée par 7 pour les sinistres dégâts des eaux. Dans le cas où cette proposition est refusée cela entraînera une résiliation de la police. Après discussion, l'assemblée décide de demander au syndic de ne pas déclarer de sinistre dégâts des eaux dont le coût prévisible est de moins de 5.000 euros.

Nous rappelons que SEUL LE SYNDIC peut déclarer un sinistre à la compagnie.

Le point est mis aux votes et approuvé à 100% des quotités présentes ou représentées.

Il est demandé à chaque propriétaire qui n'aurait pas fait d'intervention récente (2-3 ans max) de faire vérifier les installations sous les baignoires ou douches par un plombier professionnel. Dès que le travail sera effectué, un mail devra être envoyé au syndic pour confirmation. Les propriétaires n'ayant pas fait les remplacements seront financièrement responsables des dégâts survenus tant chez eux que chez d'autres propriétaires. Un mail sera envoyé à tous afin de proposer un rendez-vous collectif avec un plombier.

Ce point est mis aux votes et accepté 100% des quotités présentes ou représentées.

Le syndic informe aussi, au cas où certains l'ignoreraient encore, du très mauvais état des tuyauteries en chape. Il y aura lieu de prévoir leur remplacement à brève échéance.

3.5 *dossiers litigieux et procédures en cours : néant*

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 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°)*

3.8. *Financement des travaux extraordinaires. Le syndic n'ayant qu'une seule demande de participation à un financement commun, les démarches n'ont pas été entreprises, n'ayant aucune chance d'aboutir. Actuellement un montant de euros a été versé pour ces travaux. Le syndic est chargé de poursuivre le recouvrement des dernières sommes : oui / non, au besoin au travers d'un avocat.*

Décision (quorum requis : majorité absolue)

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 Goossens et Longhe et Messieurs Malcorps et Baes. Présidence de Madame Raymonde Longhé

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

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

Ce point est 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.

Présentation du planning des travaux extraordinaires suivant document transmis aux copropriétaires le 30/05/2024.

Travaux courants :

- *Pose de protection de l'escalier de la chaufferie : devis Uni-Vert*
- *Pose de purgeurs automatiques en haut des colonnes de chauffage*
- *Présentation d'une offre alternative d'entretien de la chaufferie.*

Discussion et décision

Le planning des travaux extraordinaire a été envoyé par mail à chacun pour communiquer la date de début des travaux, ceux-ci débiteront en août si la météo le permet. Le planning sera publié sur la plateforme internet et nous l'afficherons dans le hall afin d'informer les occupants.

Le syndic montre deux photos de la chaufferie et de son accès très dangereux en cas de distraction. Le risque de chute est majeur. Il présente un devis de 684 euros pour construction d'une rampe et d'une grille pour le sterfput. Il est décidé d'en passer commande.

Le syndic indique qu'il serait bon de placer des purgeurs automatiques en haut des colonnes de chauffage. Il ne dispose pas actuellement de devis car le haut de l'installation est inaccessible. Il remettra ce point à l'ordre du jour d'une prochaine AG.

Monsieur Legrève est victime d'un sinistre dégâts des eaux dans son appartement. Il est décidé de prendre en charges communes les travaux de remise en état suite aux fuites sur les décharges de cuisine pour un budget de maximum 4.500 euros.

Une offre alternative d'entretien de chaufferie sera présentée, si nécessaire, à une prochaine assemblée. Le prestataire contacté refuse d'intervenir dans les lieux en raison de la présence d'amiante. Le syndic va commander un inventaire amiante.

Le syndic réglera le problème des cylindres des portes intérieures au -1, le système sera changé afin de permettre à chacun de sortir sans avoir besoin de sa clé.

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

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 2023 pour alimenter le fonds de réserve soit 3.470,50 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.**

Le syndic a reçu le 29 mai 2024, le message ci-annexé, relatif au déplacement de la cabine électrique. Il présente les informations dont il dispose à ce jour et demande l'avis des copropriétaires sur l'abandon de la cabine électrique du sous-sol et son déplacement sur le terrain latéral de l'immeuble, dans le massif surplombant l'ancien kot poubelle. Des photos sont présentées.

Ce point sera précisé en début de semaine

Le syndic a rendez-vous demain, le 26 juin 2026, sur place et aura de plus amples informations sur ce point. Il est décidé de ne pas accepter de mettre cette cabine en apparent.

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

Lecture et signature du PV de l'assemblée.

La séance est levée à 15H15