



sprl "SOBER SYNDIC"
Gestions Immobilières - Syndic
Place de la Villette, 11
6001 Marcinelle

Copropriété « GAYOLLE »

5530 Yvoir
BCE 818.950.709

PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2026

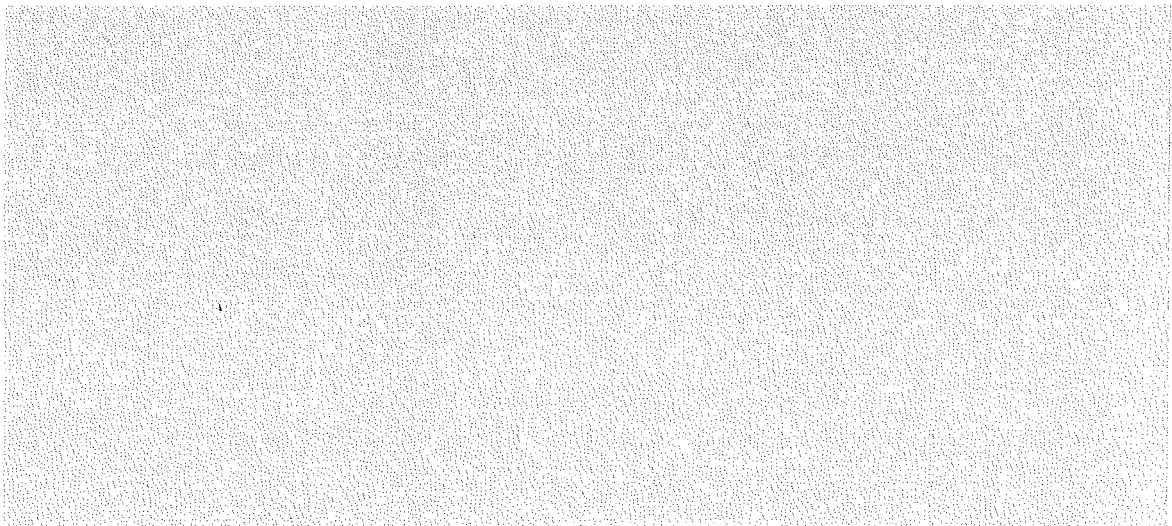
Ce dimanche 7 juin 2026, s'est tenu l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du Parc La Gayolle à 10h00 au Cercle Dramatique Albert sise Rue Pays de Liège, 4 à 5530 Durnal.

Quotas de présence : 27.882 èmes sur 89.510 èmes (31,15 %) et 120 propriétaires présents ou représentés. Cette assemblée fait suite à l'assemblée du 13/05/2026 qui n'avait pu se tenir valablement étant donné que le nombre de copropriétaire présent n'était pas suffisant. Cette nouvelle assemblée statuera valablement peu importe le nombre de copropriétaires présents.

La présidente Madame ouvre la séance à 10h10. Le secrétaire de l'assemblée est le syndic.

Le syndic signale que personnes dans l'assemblée n'a signalé être accompagné d'un avocat ou d'un huissier.

1) Vérification des présences et nomination du président d'assemblée. Nomination de deux scrutateurs pour vérifier les votes :



2) Approbation des comptes 2024 : Info suite à l'assemblée générale de l'année dernière :

Point reporté.

3) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025. Les comptes de l'année vous parviendront par courrier séparé :

Situation des contentieux : situation actuelle, mesures prises. Rappel de l'art. 41 de l'acte de base. Tous les comptes sont visibles aux bureaux du syndic sur demande. Rapport des vérificateurs aux comptes :

Point reporté.

- 4) Quitus au conseil de copropriété (Mme _____ et Mrs L _____) pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 et aux vérificateurs aux comptes pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 :

Point reporté.

- 5) Quitus au syndic pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 :

Point reporté.

- 6) Reconduction du syndic :

Le contrat du syndic est valable jusqu'en 2027.

- 7) Election ou reconduction des membres du conseil de copropriété et nomination d'un président. Les trois membres actuels sont démissionnaires. Le syndic a reçu les candidatures de :

Rappel du rôle du conseil de copropriété.
Mandat pour les travaux Inférieur à 750 €. Rappel de l'obligation d'être propriétaire pour être dans le conseil de copropriété :

8) Nomination du commissaire aux comptes : vote :

Point reporté.

9) Modification du règlement d'ordre intérieur : le projet de ROI sera joint lors d'un prochain envoi :

Le conseil de copropriété sortant a retravaillé le règlement d'ordre intérieur qui avait été joint à l'envoi d'un courrier de février 2026. Cependant par rapport à la version qui est parvenue aux copropriétaires, le point 49-3 est rectifié de la manière suivante : suppression du mot latéral. Une autre modification par rapport au projet initial est que les enfants à la piscine doivent être accompagnés d'un adulte responsable et non d'une personne responsable.

Compte tenu de cette modification, l'assemblée approuve les modifications au règlement d'ordre intérieur à l'unanimité des voix à l'exception de la _____ remercie le conseil pour son travail.

L'assemblée exhorte les copropriétaires à respecter ce règlement et à le transmettre à leur locataire.

La version définitive du nouveau ROI sera envoyée à tous les propriétaires.

10) Informations :

- a) Travaux cabines : explications – situation actuelle : les travaux de rénovation et modernisation des cabines se terminent seulement. Les cabines sont fonctionnelles depuis une semaine. Les négociations avec Ores ont pris beaucoup plus de temps que prévus et la société Technord a dû s'adapter aux demandes et changement de direction de la part d'Ores et ce sans aucun coût complémentaire annoncé (à vérifier sur les factures finales). La réception finale des travaux aura lieu après le 15 juin 2026.
- b) Prix des boîtes aux lettres : le syndic signale que les boîtes aux lettres sont toujours comptabilisées à leur prix d'achat. Le fournisseur qui permettait de limiter le prix d'achat de la boîte à 166 € a majoré ses prix et à ce jour, l'achat d'une boîte revient à 181 €, prix qui est comptabilisé chez les copropriétaires qui en demandent une. Concernant la disposition des boîtes, les services de B-post sont conciliants jusqu'à ce jour et n'exigent pas que les boîtes soient situées à la limite du domaine et de la voie publique. De même, B-post n'exigent pas (encore) que les boîtes soient mises de manière alphanumérique. Afin d'aider le facteur dans sa tâche, des bénévoles l'aident chaque jour afin de trouver les boîtes.
- c) Reprise de la buvette : de nouveau gérant de la buvette ont été trouvés et le bail a débuté au 1^{er} juin 2026. Le gérant présente son équipe et ses projets. L'assemblée lui souhaite bon courage pour la reprise. Il est signalé que le rapport des pompiers est arrivé et que le plafond en PVC doit être retiré au plus tard pour Mars 2027.
- d) Fuites d'eau : le syndic signale que le système de monitoring de la consommation d'eau a été installé et permet de savoir beaucoup plus rapidement qu'avant l'existence d'une fuite (mais pas sa localisation). Les fuites en 2025 ont coûté beaucoup d'argent à la copropriété mais grâce au travail de _____ la situation a pu revenir à la normale jusqu'au mois de mai 2026, date à laquelle de nouvelles fuites ont été constatées et ne sont pas encore à ce jour trouvées et réparées. A ce jour, les fuites d'eau sont de l'ordre de 4 m³/heure, soit un coût de l'ordre de 500 €/jour.

- e) Relevés d'eau et d'électricité : rappel : 10 €/compteur : le syndic rappelle que les copropriétaires seront à nouveau invités à transmettre leurs relevés d'eau et d'électricité pour la fin de cet été. Les compteurs qui n'auront pas été communiqués seront relevés par l'association au coût de 10 €/compteur.
- f) Erratum du PV de 2025 : augmentation de la fréquence de passage des poubelles de juin à septembre tous les 15 jours et non de juillet à août : l'assemblée prend acte.
- g) Prix électricité et eau :
 - i) Mode de calcul du prix : le syndic signale que le prix de l'électricité est utilisé en prenant le prix moyen de l'ensemble des factures de l'année.
 - ii) Nouveau contrat d'électricité : le contrat d'alimentation d'électricité qui garantissait des prix fixes depuis 2 ans, prendra fin à 30/06/2026. Le syndic a néanmoins pu renégocier un nouveau contrat prix fixe qui débute au 01/07/2026 avec des conditions majorées de l'ordre de 10 à 15%, soit un peu plus de 0,35 €/kWh.
 - iii) Tarif social : le syndic signale qu'il a effectué toutes les démarches nécessaires afin que les résidents pouvant bénéficier du tarif social puisse réaliser leur demande.
 - iv) Estimation prix du Kw en 2026 : voir supra.

11) Impossibilité de vendre la parcelle : en vente publique ; explication. Décision de limiter ou annuler les charges de cette parcelle pour le nouveau propriétaire :

12) Renouvellement des fournisseurs et prestataires de services :

13) Présentation du budget et fixation des provisions pour charges et alimentation du fonds de réserve. Fixation des échéances de paiement. Suppression de la majoration des 10 % du prix du kWh et du m³ d'eau mais remplacement par une majoration du fonds de réserve :

En absence de contrôle des comptes, le syndic signale qu'il est malgré tout indispensable d'appeler des charges pour l'année 2026. Le syndic préconise donc de maintenir à ce stade les provisions pour charges et au fonds de réserve au même montant qu'en 2025, soit : 330 €/parcelle d'un are (104 quotités) et l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 27 €/are. Après contrôle approfondis des comptes par les vérificateurs, ce point sera peut-être remis à l'ordre du jour de l'assemblée de septembre.

Concernant la majoration du prix du kWh et du m³ d'eau, comme l'année dernière, l'assemblée décide de maintenir de maintenir la majoration de 10% mais que cette majoration alimentera le fonds de réserve.

De plus, l'assemblée confirme qu'elle demande qu'une avance de 50 % des charges de l'année antérieure soit réclamée par le syndic courant février-mars de chaque année et le solde au terme de l'assemblée générale.

Il est également rappelé l'obligation pour les résidents à l'année de verser une avance mensuelle pour leurs consommations d'eau et d'électricité. L'assemblée approuve à l'unanimité.

Le syndic rappelle le fonctionnement du système de contentieux et les frais qui y sont liés : rappel, recommandé, transfert du dossier à l'avocat.

Il est précisé que les plans de paiements qui seraient pris tiennent compte de la dette arrêtée à l'instant de l'accord. Toutes nouvelles dettes devront être payées en plus et ne seront pas reprises dans le plan de paiement amiable.

14) Divers :

- o L'assemblée signale que le système de convocation par mail peut être maintenu pour les prochaines assemblées car il a donné satisfaction.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 13h10.

Sauf stipulation contraire, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix. Sauf stipulation explicite, le terme unanimité des voix doit s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

Après lecture du PV par le syndic, l'ensemble des propriétaires présents signent le PV pour approbation.



sprl "SOBER SYNDIC"

Gestions immobilières - Syndic
Place de la Villette, 11
6001 Marcinelle

Copropriété « GAYOLLE »

5530 Yvoir
BCE 818.950.709

PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 mai 2025

Ce jeudi 29 mai 2025, s'est tenu l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du Parc La Gayolle à 10h00 au Cercle Dramatique Albert sise Rue Pays de Liège, 4 à 5530 Durnal.

Quotas de présence : 30.812 èmes sur 89.510 èmes (34,42 %) et 135 propriétaires présents ou représentés. Cette assemblée fait suite à l'assemblée du 12/05/2025 qui n'avait pu se tenir valablement étant donné que le nombre de copropriétaire présent n'était pas suffisant. Cette nouvelle assemblée statuera valablement peu importe le nombre de copropriétaires présents.

La présidente Madame [REDACTED] ouvre la séance à 10h10. Le secrétaire de l'assemblée est le syndic.

Le syndic signale que personnes dans l'assemblée n'a signalé être accompagné d'un avocat ou d'un huissier.

1) Vérification des présences et nomination du président d'assemblée. Nomination de deux scrutateurs pour vérifier les votes :

2) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024. Les comptes de l'année vous parviendront par courrier séparé.

Situation des contentieux : situation actuelle, mesures prises. Rappel de l'art. 41 de l'acte de base. Tous les comptes sont visibles aux bureaux du syndic sur demande. Rapport des vérificateurs aux comptes :

Le syndic a distribué en début d'assemblée les comptes et son rapport de gestion aux copropriétaires. Les vérificateurs aux comptes ont reçu les comptes tardivement ce qui ne leur a pas permis de procéder au contrôle souhaité. Le syndic s'excuse pour le retard dans la production des comptes.

L'assemblée donne mandat aux trois vérificateurs aux comptes afin d'approuver les comptes en leur nom après qu'ils aient pu effectuer leur contrôle et obtenir réponses à leurs éventuelles questions de la part du syndic. Les vérificateurs aux comptes valideront les comptes à la majorité simple. Leur rapport collectif ou individuel sera joint au procès-verbal de l'assemblée.

Le syndic présente les comptes et le bilan en état aux copropriétaires et répond aux questions.

Le syndic rappelle que les documents sont consultables en ses bureaux sur rendez-vous.

Pour le surplus, le syndic renvoie à son rapport de gestion.

Concernant le dépassement de budget (dans la situation actuelle des comptes non contrôlés par les vérificateurs aux comptes), soit 48.000 €, le syndic confirme qu'il ne peut être pris en charge ni par le fonds de régulation de créance, ni par le fonds de réserve. Le syndic préconise, comme l'avaient déjà

proposé les vérificateurs aux comptes l'année passée, d'en financer 21.000 € en utilisant la majoration des 10 % de l'eau et de l'électricité, soit 21.000 € en lieu et place de les mettre dans le fonds de réserve et de ne procéder à un appel de fonds que de 31 €/par parcelle de 104 quotités.

Les votes ont lieu : l'assemblée ne marque pas son accord et propose une autre solution : Diminuer les 48000 € de 21000 € et répartir le solde de 27000 € sur l'exercice 2025 en augmentation du prix du KW/h. De cette manière, cette répartition se fait au prorata des consommations individuelles de chaque personne. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

Comme l'année dernière, l'assemblée décide que :

- Que tout copropriétaire qui n'est pas en ordre de charge au 31 décembre de chaque année se voit appliquer une majoration d'office de 50 € (inchangé).
- Que cette majoration passe à 100 € si le propriétaire à une dette supérieure à 1.000 € (inchangé)
- Que les plans d'apurement octroyés ne pourront plus dépasser le 31 décembre de l'année en cours (inchangé).

L'assemblée décide de demander que les soldes et nouvelles charges soient payées dans les 30 jours de l'envoi des appels de fonds.

L'assemblée rappelle que les premiers appels de charges doivent être envoyés dans le courant du mois de Février de chaque année conformément à la décision de l'assemblée générale de 2017 (voir pv).

Concernant les relevés d'eau et d'électricité, l'assemblée décide de maintenir les mêmes modalités que l'année dernière : les relevés d'eau et d'électricité se feront de la même manière qu'en ville. Tous les copropriétaires recevront un carton afin de procéder au relevé des index et ces derniers seront alors communiqués au syndic au plus tard pour le 31/08/2025. Il est rappelé que le syndic et le conseil de copropriété se réservent le droit à tout moment de faire un relevé réel sur place. Pour les propriétaires qui n'ont pas remis leur index, le syndic ou son préposé réaliseront les relevés et ce de manière payante. Des frais de relevés seront alors comptabilisés de manière privative chez les personnes concernées. Le montant établie est de 10 €, décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

L'assemblée rappelle qu'il avait été demandé l'année dernière de joindre les comptes du cercle sportif. A la date d'envoi des convocations, le syndic n'en disposait pas. Ceux-ci seront joint au procès-verbal de la réunion de ce jour.

Le syndic ignore dans combien de temps les vérificateurs aux comptes seront en mesure d'effectuer leur contrôle, l'un d'eux étant à l'étranger jusqu'au 23 juin 2025. Il est donc probable que le PV ne soit pas envoyé dans les 30 jours comme le prévoit la loi et ce afin de limiter les frais de timbres. L'assemblée marque accord.

3) Quitus au conseil de copropriété depuis leur nomination
jusqu'au 31/12/2024 et aux commissaires aux comptes pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 :

4) Quitus au syndic pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 :

L'assemblée décide que le quitus sera automatiquement acquis au syndic dès que les vérificateurs auront validé les comptes au nom de l'association des copropriétaires. Cette décision est prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

Afin de ne plus rencontrer les mêmes soucis l'année prochaine, l'assemblée demande que les comptes parviennent aux vérificateurs aux comptes au plus tard pour le 31 mars 2025.

5) Reconduction du syndic :

Le contrat du syndic est reconduit pour une nouvelle période de 2 ans, soit jusqu'en 2027. Reconduction à l'unanimité des voix à l'exception des parcelles . Pas d'abstention.

6) Election ou reconduction des membres du conseil de copropriété et nomination d'un président. Le syndic a reçu les candidatures de : M. [nom] est la seule à poser sa candidature à la place de présidente. Rappel du rôle du conseil de copropriété. Mandat pour les travaux inférieur à 750 €. Rappel de l'obligation d'être propriétaire pour être dans le conseil de copropriété :

Le syndic rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2019, pour être nommé dans le conseil de copropriété, chaque membre doit être nommé à la majorité absolue (> 50 %). Et que conformément au PV de l'assemblée générale du 1^{er} mai 2015, un candidat ne peut pas avoir été en situation de contentieux sur l'année précédente. Tous les candidats attestent qu'ils sont copropriétaires et en ordre de charge.

A l'unanimité des voix, l'assemblée décide de nommer tous les membres candidats. Mme [nom] en sera la présidente.

Le conseil rappelle qu'il a un mandat pour tous travaux jusqu'à 750 € maximum par travaux.

De plus, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété afin d'encadrer et de vérifier le travail de la

7) Nomination du commissaire aux comptes : vote :

8) Paiements des copropriétaires – plan d'apurement :

- a) Certains propriétaires effectuent des paiements journaliers ! Proposition d'acter que si des copropriétaires effectuent des paiements pour des montants inférieurs à ceux demandés ou avec une fréquence de paiement non acceptée préalablement par le syndic, le syndic est autorisé à comptabiliser des frais complémentaires pour ce copropriétaire.

L'assemblée marque accord à l'unanimité des voix.

- b) Plan d'apurement : même en cas de plan d'apurement, le placement des compteurs 6A sera effectué. Il en va de même pour les pénalités de fin d'année. Le placement des compteurs 6A ne sert qu'à éviter le transfert du dossier à l'avocat. Le plan d'apurement ne sert qu'à apurer des anciennes dettes et pas les nouvelles.

L'assemblée marque accord à l'unanimité des voix.

9) Compteurs électriques :

- a) Propriétés des compteurs et fraude : les compteurs et différentiels 6A ou plus appartiennent à la copropriété. Nul ne peut les modifier, les enlever. Seule la personne préposée à cela par le syndic est autorisée à le faire. Tout copropriétaire qui ne respecte pas cette disposition se verra appliquer la pénalité pour fraude.

L'assemblée approuve à l'unanimité des voix.

- b) Limitation de l'ampérage maximum à 16A. Tous les compteurs dépassant cette puissance seront prochainement remplacés. En cas de modification sur l'installation visant à augmenter la puissance, les pénalités seront appliquées pour fraude.

A ce jour, certains compteurs sont équipés de différentiels 20A. Certains sont comme cela depuis l'achat des parcelles. L'assemblée décide que l'assemblée fasse remplacer ces différentiels par des 16A. Cela sera effectué après l'été. Si les copropriétaires replacent des puissances supérieures par après, les pénalités pour fraude seront appliquées et un différentiel remplacé à leurs frais.

10) Informations :

- a) Travaux cabines : avancement du dossier – état des appels de fonds – mesures alternatives au projet initial. Au terme de la dernière assemblée, la société Technord a remporté le marché. La société Technord sera interpellée afin de s'assurer du taux de TVA qui sera établi. Dans le dernier PV, il était repris erronément que c'était la société TTJ Lurkin qui était chargé d'effectuer les tranchées et pose des câbles. Le syndic signale qu'il s'agit non pas de la TTJ Lurkin mais bien de [redacted] qui fassent les travaux étant donné qu'ils connaissent mieux que quiconque le parc et que leur devis était bien moins cher que dans les devis des deux autres prestataires. La deuxième cabine pourra finalement être conservée et nous ne devons pas en placer une nouvelle devant la barrière. Ce qui a comme autre avantage de diminuer légèrement le coût des travaux. Le placement des cabines se fera fin septembre pour une durée de maximum 2 semaines. Préalablement à cela, [redacted] a débuté la première tranchée pour que les travaux soient terminés avant le 30 juin 2025 et ce sous réserve de la météo et de la découverte de roche. Mais le but reste qu'aucuns travaux ne se fasse pendant la période des vacances du 1^{er} juillet au 31 août. La deuxième tranchée sera réalisée dès le 1^{er} septembre et ce jusqu'au placement des cabines. Cependant afin de respecter les délais et privilégier le calme et le repos de tous en juillet et août, [redacted] va devoir travailler par moment en soirée et les jours fériés. Il est important que tout le monde garde en tête que [redacted] ne travaillera jamais non plus en pleine nuit et fera le maximum afin de limiter les contraintes pour tous. De plus, l'assemblée demande qu'une dérogation soit demandée auprès de la commune afin d'éviter que certains résidents n'appellent la police pour faire cesser les travaux (comme cela a déjà été fait). Ces décisions sont prises à l'unanimité des voix à l'exception de la [redacted] Pas d'abstention.

- b) Suspension des paiements des factures d'eau VS souci placement monitoring sur le compteur : plus d'un an et demi plus tard, la SWDE n'a toujours pas installé le système de monitoring de la consommation d'eau. Pour rappel ce système permettrait de découvrir l'existence de fuite plus rapidement (mais pas de les trouver à notre place). Toutes les excuses ont été données par la SWDE et il nous est annoncé pour la fin juin 2025. En attendant, le syndic a fait bloquer le paiement des factures, seul moyen de pression afin de tenter de faire bouger les choses. A ce jour, aucun frais de rappel ni de relance n'ont été réclamés par la swde qui a bloqué les procédures de contentieux. Dès que le système sera actif, le syndic règlera les 125.000 € du à la swde ce jour.
- c) Acte notarié pour la vente du terrain à la swde : l'acte notarié n'est pas encore passé. [redacted] signale qu'il s'était opposé à la vente. Le syndic signale que la vente de ce morceau de terrain est soumise au vote à 80 %. L'assemblée générale décide de marquer accord pour que le syndic essaye de négocier avec la SWDE en prenant renseignement auprès du notaire du prix de ce terrain. En fonction des informations reçues, le syndic verra avec le conseil de copropriété pour fixer le prix de vente. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

11) Poubelles :

- a) Comparatif avec l'ancien système : comme annoncé, les frais de poubelles sont en diminution de 12.000 € grâce au nouveau système.
- b) Durée d'enlèvement (30 jours = trop long) – odeurs après 15 jours – nettoyage fréquent de la presse : certains résidents se plaignent d'odeur. Le conseil de copropriété signale que Veolia a toujours été très réactif depuis le placement de la presse afin de faire le maximum pour le nettoyage, remplacement des joints nécessaires, ... et ce afin de limiter les soucis d'odeurs principalement en cas de forte fréquentation et/ou de forte chaleur. En Juillet et Aout il sera vu avec Veolia la possibilité de réduire les durées entre les interventions et ce afin de minimiser les nuisances d'odeurs.

12) Renouvellement du bail de la buvette ou fin du bail : vote.

Le syndic signale que l'exploitant de la buvette a signalé au syndic qu'il ne prolongerait pas son bail au mois de novembre 2025 aux conditions actuelles. L'assemblée prend acte et donne mandat au syndic et au conseil de copropriété afin de tenter de retrouver un nouveau repreneur, négocier de nouvelles conditions d'occupation et de manière générale de prendre toute disposition de manière à préserver l'exploitation de la buvette ou à défaut de pouvoir maintenir un minimum d'activité au sein de la buvette et ce en totale adéquation avec le cercle sportif.

13) Placement d'un tapis vert autour de la piscine : présentation du devis, vote, financement.

Le syndic signale qu'il n'a pas reçu les devis. Ce point est donc reporté lors d'une prochaine Assemblée Générale.

14) Placement d'un casse-vitesse à l'entrée de l'avenue des Hirondelles : vote.

L'assemblée marque accord à l'unanimité des voix. Pas d'abstention. Il sera aussi demandé de vérifier les points de fixations des casse-vitesse dans le domaine. L'assemblée générale décide de placer 2 casse-vitesse à la rue des Rossignols, 1 à l'allée des Hirondelles et 1 à l'allée des Léopards.

15) Changement de la répartition des charges : répartition plus équitable des charges entre les

copropriétaires résidents permanents et les copropriétaires non-résidents permanents : 80%.

Certains propriétaires estiment que les charges devraient être scindées et que les résidents à l'année devraient supporter plus de charges que les seconds résidents et ce principalement en ce qui concerne l'entretien de la station d'épuration et les poubelles.

Après débat, les votes ont lieu : l'assemblée décide de ne rien changer et que les charges continuent à être réparties sur base des quotités excepté es consommations d'eau et d'électricité. Cette décision est prise à l'unanimité des voix à l'exception des parcelles

Etant donné le résultat des votes, le système n'est donc pas modifié et reste conforme à l'acte de base.

16) Installation de panneaux solaires plug-and-play : bilan et mesures à prendre.

Le syndic rappelle que le réseau de distribution basse tension est vétuste et qu'il est primordial de tout faire pour le conserver en état. Aussi, l'installation de panneau solaire de manière générale reste interdite à moins que ces panneaux ne fassent que de l'autoconsommation (circuit fermé). Pour dire les choses autrement que la production de ces panneaux ne servent qu'à la consommation immédiate de la parcelle et ne soient à aucun moment réinjectée (circuit fermé) dans le réseau ce qui amènerait le réseau à se fragiliser plus rapidement que prévu mais surtout ferait tourner le compteur à l'envers en défaveur des autres copropriétaires. De plus il n'y a pas de code EAN individuel pour chaque compteur, il va donc se poser un problème juridique. Il est donc strictement interdit de réinjecter du courant dans le réseau du domaine.

17) Possibilité d'implantation d'un distributeur de produits essentiels + pain : vote.

Bien que plusieurs copropriétaires soient demandeurs, ni le syndic ni le comité n'a reçu de demande de la part de commerçant afin de placer un tel système. Si des copropriétaires entendent parler de quelque chose ou s'ils souhaitent tenter de convaincre les commerçants de la localité, le comité et le syndic analyseront les demandes qui seront faites.

18) Règlement d'ordre intérieur :

Comme dans tous les parcs résidentiels, il est de plus en plus fréquent des incivilités et des non-respect du règlement d'ordre intérieur soient constatées.

- a) Sanction à appliquer en cas de non-respect et récupération dans les charges des copropriétaires : il y a quelques années, le syndic et le comité avaient rencontré l'agent sanctionnateur de Namur qui avait rappelé que lui seul était habilité à appliquer des pénalités après constat de la police locale. Néanmoins, le syndic a eu contact très récemment avec un avocat de Namur qui a fait modifier certains règlements d'ordre intérieur et prévu des pénalités qui semblent être suivies par la justice. Le syndic n'a pas eu le temps d'approfondir étant donné qu'il a reçu cette information très récemment. Si les informations devaient être confirmées, l'assemblée demande au syndic de prévoir un nouveau règlement à présenter à la prochaine assemblée et qui prévoirait des pénalités en cas de non-respect.
- b) Création d'un groupe de travail afin de retravailler le règlement et le présenter lors de l'assemblée 2026. Afin d'aider le syndic dans la réalisation du nouveau règlement, l'assemblée décide de créer un groupe de travail afin de proposer une version actualisée du règlement au syndic. L'assemblée marque accord et demande aux candidats de se faire connaître auprès du comité.

19) Assurance obligatoire RC propriétaire et transmission des informations (compagnies, numéro de contrat, ...) au syndic.

Plusieurs copropriétaires rappellent que l'acte de base prévoit que tout le monde doit être assuré. Il y a quelques années, le syndic rappelle qu'il avait déjà été demandé à tous les propriétaires d'envoyer au syndic la copie de leur contrat d'assurance et la preuve du dernier paiement. A l'époque le syndic n'avait pas reçu 20 réponses...

Aussi, l'assemblée rappelle l'obligation d'être couvert mais est consciente qu'il n'est pas possible de le contrôler.

20) Imputation des frais de convocations recommandés aux assemblées générales en frais privés.

Il s'agit d'un point mis à l'ordre du jour par un des copropriétaires. Le syndic rappelle que la proposition qui est faite est totalement illégale et que les frais de convocations aux assemblées y compris les recommandés liés à ces convocations constituent des charges communes et ne peuvent pas être répercutées de manière privative. Il sera à nouveau renvoyé avec le PV le document afin de voir les personnes qui souhaitent ou non recevoir les convocations par recommandés.

21) Dans un souci d'économie de papier et de réduction des couts, inciter les propriétaires à fournir une adresse mail pour l'envoi de tous les documents émanant du syndic à l'exception de la convocation à l'assemblée.

Les propriétaires recevront avec le procès-verbal de l'assemblée un document à compléter s'ils souhaitent toutes les correspondances par mail (excepté situation de comptes et demande de paiement).

22) Décider que les frais inhérents aux générateurs électriques seront facturés au prorata des consommations électriques annuelles ou sur base des relevés des compteurs électriques.

Le syndic souhaite que la consommation de mazout des groupes soient réparties en fonction de ce que chacun aura consommé pendant leur durée d'utilisation.

Le syndic confirme que ce serait la solution la plus juste et équitable afin de répartir les frais de mazout MAIS :

- Compte tenu du fait que la durée d'utilisation de ces groupes ne devrait pas dépasser 15 jours
- Compte tenu du fait que les travaux sont prévus fin septembre et que les résidents qui chauffent à l'électricité ne devront théoriquement pas encore chauffer
- Compte tenu du fait qu'il n'est économiquement pas raisonnable de demander à d'effectuer les relevés juste avant la mise en route des groupes et juste après
- Compte tenu du fait que l'été va avoir suffisamment de choses à prévoir en septembre

Qu'il n'est envisageable de procéder de la sorte et que les frais de mazout seront intégrés dans le calcul du cout du kw en 2025 (voire en 2026). L'assemblée marque accord à l'unanimité des voix.

23) Renouvellement des fournisseurs et prestataires de services.

Les fournisseurs de la copropriété sont reconduits : TTJ lurkin, Engie, Epur (Kingspan), Vinçotte, Veolia, Bureau d'assurances Lorette (qui fait partie intégrante de Sober Syndic), Me Mostin, Me Lambert, ...

24) Présentation du budget et fixation des provisions pour charges et alimentation du fonds de réserve. Fixation des échéances de paiement. Suppression de la majoration des 10 % du prix du kWh et du m³ d'eau mais remplacement par une majoration du fonds de réserve :

Présentation du budget 2025 est faite par le syndic. Compte tenu de ce nouveau budget, l'assemblée décide de maintenir les provisions pour charges à 330 €/parcelle d'un are (104 quotités). De plus, l'assemblée maintient l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 27 €/are.

Concernant la majoration du prix du kWh et du m³ d'eau, comme l'année dernière, l'assemblée décide de maintenir la majoration de 10% mais que cette majoration alimentera le fonds de réserve.

De plus, l'assemblée confirme qu'elle demande qu'une avance de 50 % des charges de l'année antérieure soit réclamée par le syndic courant février-mars de chaque année et le solde au terme de l'assemblée générale.

Il est également rappelé l'obligation pour les résidents à l'année de verser une avance mensuelle pour leurs consommations d'eau et d'électricité. L'assemblée approuve à l'unanimité.

Le syndic rappelle le fonctionnement du système de contentieux et les frais qui y sont liés : rappel, recommandé, transfert du dossier à l'avocat.

Il est précisé que les plans de paiements qui seraient pris tiennent compte de la dette arrêtée à l'instant de l'accord. Toutes nouvelles dettes devront être payées en plus et ne seront pas reprises dans le plan de paiement amiable.

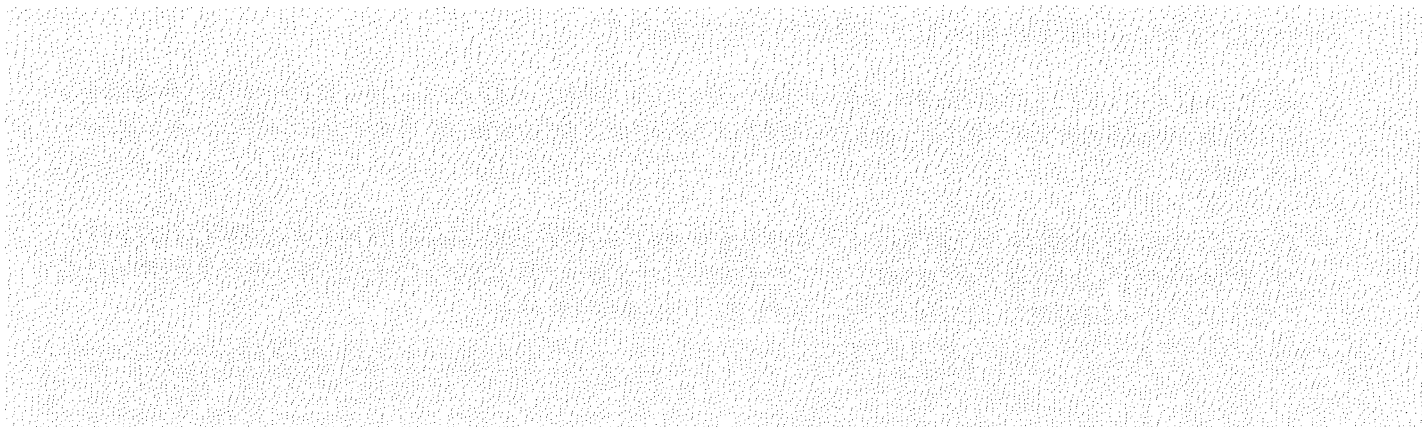
25) Divers :

- Module bureau à l'entrée du parc : le syndic rappelle que le bureau avait bénéficié d'un appel à projet dans le chef de la commune et que le bureau était mis à disposition jusqu'août 2025. Le bourgmestre Mr / ~~XXXXXXXXXX~~ est présent à l'assemblée et informe l'assemblée que le module peut rester pour le moment mais ne peut pas garantir pour combien de temps. Le point sera abordé lors d'une prochaine AG.
- Dorénavant l'accès au terrain de tennis n'est plus payant. En effet, c'est repris dans les charges comme les autres accès aux espaces sportifs.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 14h20.

Sauf stipulation contraire, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix. Sauf stipulation explicite, le terme unanimité des voix doit s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

Après lecture du PV par le syndic, l'ensemble des propriétaires présents signent le PV pour approbation.





sprl "SOBER SYNDIC"

Gestions Immobilières - Syndic

Place de la Villette, 11

6001 Marcinelle

Copropriété « GAYOLLE »

5530 Yvoir

BCE 818.950.709

PV de l'Assemblée Générale ExtraOrdinaire du 8 janvier 2025

Ce mercredi 8 janvier 2025, s'est tenu une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du Parc La Gayolle à 18h30 au Cercle Dramatique Albert sise Rue Pays de Liège, 4 à 5530 Durnal. Cette assemblée fait suite à l'assemblée du 17/12/2024 qui n'avait pu se tenir valablement étant donné que le nombre de copropriétaire présent n'était pas suffisant. Cette nouvelle assemblée statuera valablement peu importe le nombre de copropriétaires présent.

Quotas de présence : 21.408 èmes sur 90.000 èmes (24 %) et 92 propriétaires présents ou représentés.

La présidente Madame [REDACTED] ouvre la séance à 18h40. Le secrétaire de l'assemblée est le syndic.

1) Vérification des présences et nomination du président d'assemblée. Nomination de deux scrutateurs pour vérifier les votes :

[REDACTED]

2) Dossier cabine :

- a) Mr [REDACTED] du bureau d'expertise CSD sera présent afin d'expliquer sa mission qui a consisté à négocier les accords avec Ores sur la disposition et l'alimentation des futures nouvelles cabines, dresser un cahier de charge, soumissionner différentes sociétés et étudier les offres reçues. Mr [REDACTED] vous présentera les offres reçues et conseillera la copropriété dans son choix concernant la suite à réserver à ce dossier.

Après avoir terminé son exposé, les copropriétaires ont eu tout le temps nécessaire pour poser leurs questions à Mr [REDACTED]

A l'unanimité des voix excepté [REDACTED] qui s'abstiennent, tous les propriétaires marquent accord sur la solution présentée et ce pour un budget de 665.000 € TTC et ce conformément au document joint à la présente et remis aux copropriétaires présents le jour de l'assemblée. L'assemblée décide de marquer accord sur l'offre des Ets Technord et charge le bureau CSD de la suite du chantier : passer commande, coordination des intervenants, suivi et réception du chantier, réalisation de toutes les démarches administratives et urbanistiques.

Le syndic signale qu'il ne demande aucun honoraire mais facturera simplement le temps consacré à ce dossier et les déplacements.

L'assemblée décide que les Ets TTJ seront en charge de l'ensemble des travaux de terrassement et pose de câble dans les tranchées.

L'assemblée demande qu'avant de confirmer l'offre à Technord, il est demandé à CSD de renégocier une ultime fois avec eux via leur service de plainte ou éventuel ombudsman pour que les cabines puissent rester à leur place sans devoir rajouter une cabine de tête à l'entrée du parc.

L'assemblée est consciente que les prix qui sont communiquées sont sujets à révision car vu l'ampleur du chantier il n'est pas impossible que des mauvaises surprises ou travaux complémentaires surviennent en cours de chantier. Mr [REDACTED] rappelle qu'il a déjà pris une marge de manœuvre de 10 % d'imprévu sur les budgets présentés + un montant complémentaire à justifier de 10.000 €.

A supposer que toutes les démarches soient réglées dans des délais raisonnables, il est envisagé que les travaux interviennent à la fin de l'été 2025.

Mr [REDACTED] signale que la deuxième cabine sera déplacée pour être mise le long de la barrière « pompier » (dans le bas de l'allée des Lions) qui n'est plus utilisée depuis des décennies. L'assemblée est consciente que cette barrière constitue cependant une servitude de passage pour l'accès au terrain de Mr [REDACTED]. L'accès devra dès lors se faire par la barrière principale à l'aide d'un badge (dans la pratique c'est déjà comme cela que Mr [REDACTED] accède à son terrain). Une dernière analyse sera effectuée pour voir si il n'est pas possible d'éviter de condamner cette barrière.

b) Financement des travaux envisagés.

A l'unanimité des voix, excepté 2 propriétaires, l'assemblée décide de ne pas recourir à un système de financement à 0% via le fond du logement. Le syndic avait expliqué préalablement au vote l'ensemble des tenants et aboutissants, avantages et inconvénients.

L'assemblée décide à l'unanimité des voix que les travaux seront financés de la manière suivante :

Un appel de fonds de 130 €/104 quotités qui est demandé pour fin février 2025, fin avril 2025, fin juin 2025 et fin août 2025. Ce qui représente un appel global de 450.000 €. Le solde, soit 215.000 € seront pris sur le fonds de réserve de la copropriété.

L'assemblée demande qu'une demande de paiement parte avant chaque échéance.

Tous les paiements relatifs aux travaux des cabines doivent être fait sur le compte épargne sur lequel les copropriétaires ont déjà été invités à payer l'appel de fond de 2024.

L'assemblée générale demande au syndic d'avoir un suivi très strict des paiements et d'envoyer des rappels, mise en demeure, dossier à l'avocat et placement de compteur de 6A afin de veiller à ce que les fonds arrivent bien sur les comptes de la copropriété dans les délais demandés.

L'assemblée est consciente qu'au terme des travaux, les fonds de la copropriété seront au plus bas. Lors de la prochaine assemblée, il sera discuté de la manière de renflouer les comptes de la copropriété avec peut-être de nouveaux appels de fonds sur les prochaines années (tout comme cela avait été fait en son temps lors des travaux de la piscine).

3) Isolation du toit de la buvette : présentation des devis, vote, financement.

Le locataire de la buvette explique l'évolution de la situation.

Le syndic présente les devis demandés par le conseil de copropriété.

L'assemblée décide de refaire la toiture de l'ensemble du bâtiment y compris l'isolation et ce pour un budget de 25.000 € HTVA (marge de manœuvre de 2.000 € autorisée). Cette décision est prise à l'unanimité des voix excepté l'associé qui est contre.

L'assemblée donne mandat au syndic et au conseil de copropriété afin de valider l'offre qui semblera être la meilleure à retenir après consultation et avis de la TTJ Lurkin.

Concernant le financement, l'assemblée décide à l'unanimité des voix que le financement se fera par prélèvement dans le fonds de réserve. Le syndic rappelle que le montant des travaux correspond à peu de chose près au fonds de réserve appelé sur une année. Ce qui revient à dire que l'appel de fonds de réserve de cette année sera utilisé pour financer les travaux de la toiture.

4) **Changement du règlement d'ordre intérieur : proposition de rajouter que : tout copropriétaire qui vend un véhicule, une caravane, un abri de jardin ou de manière générale tout objet ou véhicule ou construction qui se trouve sur sa parcelle en reste responsable jusqu'à la limite de propriété du parc (barrière). Ce point fait suite à la caravane qui est abandonnée depuis plusieurs semaines sur une des routes du domaine.**

A l'unanimité des voix, l'assemblée décide de rajouter un point dans le règlement d'ordre intérieur :

L'article 30 est complété du paragraphe suivant :

Tout copropriétaire qui vend tout objet, véhicule, caravane, abri de jardin, construction et de manière générale tout ce qui se trouve sur sa parcelle, en reste responsable jusqu'à la limite de propriété du parc (coté barrière) sauf si la vente s'effectue entre copropriétaires (et non locataire) du parc résidentiel la Gayolle.

Grace à cette disposition, l'assemblée demande au syndic, en cas d'abandon d'objet, véhicule, construction ... sur les parties communes de les évacuer au risque et péril du vendeur (sauf en cas de vente interne) et à ses frais exclusifs et ce sans mise en demeure préalable. Si il s'agit d'une vente interne, les mêmes dispositions s'appliquent mais à charge de l'acquéreur.

5) **Divers :**

- o Néant

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 21h40.

Sauf stipulation contraire, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix. Sauf stipulation explicite, le terme unanimité des voix doit s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

Après lecture du PV par le syndic, l'ensemble des propriétaires présents signent le PV pour approbation.



sprl "SOBER SYNDIC"

Gestions Immobilières - Syndic
Place de la Villette, 11
6001 Marcinelle

Copropriété « GAYOLLE »

5530 Yvoir
BCE 818.950.709

PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 2 juin 2024

Ce dimanche 2 juin 2024, s'est tenu l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du Parc La Gayolle à 10h00 au Cercle Dramatique Albert sise Rue Pays de Liège, 4 à 5530 Durnal.

Quotas de présence : 21.416 èmes sur 90.000 èmes (23,80 %) et 95 propriétaires présents ou représentés. Cette assemblée fait suite à l'assemblée du 02/05/2024 qui n'avait pu se tenir valablement étant donné que le nombre de copropriétaire présent n'était pas suffisant. Cette nouvelle assemblée statuera valablement peu importe le nombre de copropriétaires présents.

La présidente [REDACTED] ouvre la séance à 10h10.

Le syndic signale que personnes dans l'assemblée n'a signalé être accompagné d'un avocat ou d'un huissier.

1) Vérification des présences et nomination du président d'assemblée. Nomination de deux scrutateurs pour vérifier les votes :

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale du 1^{er} mai 2015, la présidente de l'assemblée est [REDACTED]

Le syndic fait appel à deux scrutateurs pour vérifier les votes. L'assemblée nomme [REDACTED] et Mme [REDACTED] comme scrutateurs pour vérifier les votes et les présences.

2) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023. Les comptes de l'année vous parviendront par courrier séparé.

Situation des contentieux : situation actuelle, mesures prises. Rappel de l'art. 41 de l'acte de base. Tous les comptes sont visibles aux bureaux du syndic sur demande. Rapport des vérificateurs aux comptes :

Le syndic présente le détail des charges de l'année ainsi que le bilan et répond à toutes les questions. Le syndic renvoie au rapport de gestion qui était joint à la convocation.

[REDACTED] fait son rapport de vérificateur aux comptes à l'assemblée.

Concernant le dépassement de budget, soit 48.000 €, le syndic confirme qu'il ne peut être pris en charge ni par le fonds de régulation de créance, ni par le fonds de réserve. Le syndic préconise donc de procéder à un appel de fonds de 56 €/parcelle de 104 quotités afin de combler la différence. Les vérificateurs aux comptes préconisent d'en financer 50 % de la manière suivante : utiliser la majoration des 10 % de l'eau et de l'électricité, soit 24.000 € en lieu et place de les mettre dans le fonds de réserve et de ne procéder à un appel de fonds que de 28 €/par parcelle de 104 quotités.

Les votes ont lieu : l'assemblée décide de procéder à un appel de fonds de 56 €/parcelle de 104 quotités et de ne pas toucher au fonds de réserve.

Comme l'année dernière, l'assemblée décide que :

- Que tout copropriétaire qui n'est pas en ordre de charge au 31 décembre de chaque année se voit appliquer une majoration d'office de 50 € (inchangé).
- Que cette majoration passe à 100 € si le propriétaire a une dette supérieure à 1.000 € (inchangé)
- Que les plans d'apurement octroyés ne pourront plus dépasser le 31 décembre de l'année en cours (inchangé).

L'assemblée décide de demander que les soldes et nouvelles charges soient payées dans les 30 jours de l'envoi des appels de fonds.

L'assemblée rappelle que les premiers appels de charges doivent être envoyés dans le courant du mois de Février de chaque année conformément à la décision de l'assemblée générale de 2017 (voir pv).

L'assemblée souhaite qu'un fichier soit effectué afin de voir les personnes qui sont domiciliées afin que les personnes qui sont domiciliées payent des avances sur leurs consommations d'eau et d'électricité.

A partir de la prochaine assemblée générale, les comptes du « club sportif » seront joints avec les comptes de la copropriété.

3) Quitus au conseil de copropriété *par le conseil de copropriété* depuis leur nomination jusqu'au 31/12/2023 et aux commissaires aux comptes pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 :

L'assemblée donne quitus (décharge) au conseil de copropriété jusqu'au 31/12/2023 à l'unanimité des voix. Les membres du conseil s'abstiennent de voter.

L'assemblée donne quitus (décharge) aux commissaires aux comptes jusqu'au 31/12/2023 à l'unanimité des voix, pas d'abstention excepté les deux vérificateurs aux comptes.

4) Quitus au syndic pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 :

L'assemblée donne quitus (décharge) au syndic pour sa gestion depuis sa nomination jusqu'au 31/12/2023 à l'exception de *non voté*. Pas d'abstention.

5) Reconduction du syndic :

Le contrat du syndic est valable jusqu'à l'assemblée générale de 2025.

6) Election ou reconduction des membres du conseil de copropriété et nomination d'un président. Le syndic a reçu les candidatures de : *1. Mme I. PAVI* Mme I. PAVI est la seule à poser sa candidature à la place de présidente. Rappel du rôle du conseil de copropriété. Mandat pour les travaux inférieur à 750 €. Rappel de l'obligation d'être propriétaire pour être dans le conseil de copropriété :

Le syndic rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2019, pour être nommé dans le conseil de copropriété, chaque membre doit être nommé à la majorité absolue (> 50 %). Et que conformément au PV de l'assemblée générale du 1^{er} mai 2015, un candidat ne peut pas avoir été en situation de contentieux sur l'année précédente.

A l'unanimité des voix, l'assemblée décide de nommer tous les membres candidats. [REDACTED] en sera la présidente.

Le conseil rappelle qu'il a un mandat pour tous travaux jusqu'à 750 € par an maximum.

De plus, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété afin d'encadrer et de vérifier le travail de la TTJ Lurkin.

7) Nomination du commissaire aux comptes : vote :

[REDACTED] présentent leurs candidatures. L'assemblée approuve à l'unanimité des voix. Pas d'abstention.

8) Modifications du contrat de la TTJ Lurkin : mandat à donner au conseil de copropriété :

Monsieur [REDACTED] signale qu'il souhaite alléger son contrat avec le parc. Après discussion préalable avec le conseil, le contrat prévoirait l'entretien des espaces verts, l'entretien de la piscine et la gestion des poubelles. La TTJ Lurkin pourrait également accepter d'autre mission ponctuelle selon un cout en régie à déterminer (relevé des compteurs, débouchage, ...). Son fils, [REDACTED], qui assure déjà les gardes de weekend accepte d'assurer la maintenance électrique du domaine selon un cout en régie qui a été fixé.

A l'unanimité des voix, l'assemblée marque accord de principe et donne mandat au conseil de copropriété et au syndic afin de finaliser les accords. [REDACTED] signale que cette transition se fera à partir du 1^{er} Novembre 2024.

Le syndic informe l'assemblée qu'il est donc probable que des prestataires de services extérieures doivent être appelé par moment. Mr [REDACTED] s'est néanmoins engagé à fournir son expertise et connaissance du domaine au besoin.

9) Nouvelles modalités pour les relevés d'eau et d'électricité :

Compte tenu de l'allègement des missions de la TTJ Lurkin, il est proposé que les relevés d'eau et d'électricité se feront de la même manière qu'en ville. Tous les copropriétaires recevront un carton afin de procéder au relevé des index et ces derniers seront alors communiqués au syndic. Il est rappelé que le syndic et le conseil de copropriété se réservent le droit à tout moment de faire un relevé réel sur place. Cette disposition sera d'application à partir de 2025.

10) Dossier cabines électriques : présentation de l'avancement du dossier, suites à y réserver :

Le syndic présente les conclusions du rapport de CSD. Les propriétaires qui souhaitent le recevoir pour en faire la demande par mail au syndic [REDACTED]

Dans les grandes lignes, le rapport rappelle la vétusté de nos deux cabines : 1970 et 1987 (durée de vie théorique : 40 ans). Le délai d'intervention d'Ores en cas de souci majeur : 150 jours. CSD a prévu une réserve de puissance compte tenu de nos pics de consommation actuels et de l'augmentation de ceux-ci

depuis les dernières années (+ 15% en 7 ans). CSD recommande le remplacement des transformations compte tenu de leur vétusté et signale que cela va diminuer nos couts énergétiques car les transformateurs modernes sont bien plus performants que ces deux années 70-80. CSD a réalisé plusieurs simulations mais pour plusieurs raisons techniques recommande le placement d'une nouvelle cabine de tête et rénovation complète des deux cabines du parc. Le budget estimé (limite haute) est de 270.000 € Hors taxe (taux de tva doit être confirmé). A cela il conviendra d'ajouter les prestations de CSD, les locations des groupes électrogènes et les frais d'Ores.

A l'unanimité des voix, l'assemblée décide de poursuivre les appels d'offre via CSD pour la solution technique qu'ils recommandent. CSD recommande minimum trois offres. Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée dès réception de ces trois offres.

Afin de financer ces travaux : le syndic rappelle que le fonds de réserve est de 285.000 € une partie est composée de contentieux, que le solde des comptes était de 240.000 € au 31-12-2023. Aussi, le syndic estime qu'il est nécessaire de procéder à un appel de fonds de 115 €/parcelle de 104 quotités. Cela représente une somme de 100.000 €. Moyennant cet appel de fonds, le syndic estime que la copropriété disposera des fonds suffisants pour valider les travaux à la réception des offres.

A l'unanimité des voix, l'assemblée marque accord sur la proposition et décide que cet appel de fonds devra être réglé en même temps que l'appel de fonds reprenant le solde des charges de cette année, soit courant juillet 2024.

11) Vente d'un morceau de terrain à la SWDE : explications, vote. Mandat à donner au syndic afin de signer tous documents relatifs à cette vente :

La SWDE souhaite racheter un morceau de terrain de quelques m² autour de l'endroit où se trouve le compteur d'eau principal. Le projet a été transmis au conseil de copropriété qui a rendu un avis favorable. L'assemblée est d'accord de céder un morceau de terrain à la SWDE à l'exception de  qui vote contre, pas d'abstention. Cette décision sera communiquée à la SWDE.

12) Poubelles : points sur la presse qui a été installée :

Le syndic rappelle que le système de presse n'est installé que depuis l'été 2023. Aussi, le gain lié au nouveau système n'est pas encore significatif. Néanmoins, compte tenu des factures reçues depuis l'installation, le gain est bien de l'ordre de 8.000 à 10.000 € sur une année.

13) Isolation du toit de la buvette : proposition du tenancier : prise en charge de l'isolant par la copropriété et main d'œuvre prise en charge par le tenancier :

L'exploitant de la buvette estime l'intervention de la copropriété dans l'achat de l'isolant à 2000 €. Une équipe de bénévoles se chargerait de le placer. L'exploitant signale qu'il y a nécessité également de refaire toute la toiture. Etant donné que ce poste n'a pas été budgétisé, l'assemblée marque son accord pour demander des devis et ces derniers seront présentés lors de la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu afin d'aborder également la problématique de la cabine à haute tension. L'assemblée marque son accord à l'unanimité des voix. Etant donné cette décision, le point de l'isolation est retiré des votes.

14) Informations :

- a) Fuites d'eau 2023. Mesures prises : les fuites ne sont pas plus importantes que les années précédentes. Cependant, le fait que le prix du m³ soit passé de 2,60 € à 5,30 € induit que le poste fuite d'eau est en forte augmentation malgré le fait qu'il continue à être très vigilant aux consommations. Le syndic a fait appel à une société qui passera prochainement avec un sonar afin de tenter de trouver de nouvelles fuites.
- b) Electricité : nouveau contrat d'électricité : le contrat qui garantissait des conditions commerciales défiant toute concurrence est malheureusement arrivé à échéance au mois de mai 2024. Le syndic signale qu'il a signé un nouveau contrat prix fixe pour une durée de deux ans (jusque juin 2026). Le prix du kw est en augmentation de 40 % (à partir de juillet 2024). L'augmentation sera donc limitée pour les consommations de cette année. L'augmentation sera ressentie à partir de l'année prochaine.
- c) Contrat d'entretien de l'épurateur : depuis deux ans, la société qui effectuait l'entretien de l'épurateur ne venait plus. Un nouveau contrat a été remis en place.

15) Renouvellement du bail de la buvette : demande du tenancier pour un reconduction de deux ans. : vote :

Après débat, les votes ont lieu pour savoir si le bail du locataire actuel doit être stoppé ou s'il est procédé à sa tacite reconduction, voire une reconduction pour deux ans. Les votes écrits ont lieu :

Concernant la reconduction :

- Ont voté pour : 19020 voix, soit 92,42 %.
- Ont voté contre : 1560 voix, soit 7,58 %.

L'assemblée générale décide à la majorité des voix de reconduire le bail.

Concernant la reconduction pour une période de 1 an :

- Ont voté pour une période de 2 ans : 9.276 voix, soit 48,77 %.
- Ont voté pour une période de 1 an : 9.744 voix, soit 51,23 %.

Etant donné le résultat des votes, le bail est renouvelé pour une durée de 1 an.

16) Renouvellement des fournisseurs et prestataires de services :

Les fournisseurs de la copropriété sont reconduits : TTJ lurkin, Engie, Epur, Vinçotte, Bureau d'assurances Lorette (qui fait partie intégrante de Sober Syndic), Me Mostin, Me Lambert, ...

17) Présentation du budget et fixation des provisions pour charges et alimentation du fonds de réserve.
Fixation des échéances de paiement. Suppression de la majoration des 10 % du prix du kWh et du m³ d'eau mais remplacement par une majoration du fonds de réserve :

Présentation du budget 2024 qui était joint à la convocation est faite par le syndic. Compte tenu de ce nouveau budget, l'assemblée décide de majorer les provisions pour charges à 330 €/parcelle d'un are (104 quotités). De plus, L'assemblée maintient l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 27 €/are.

Concernant la majoration du prix du kWh et du m³ d'eau, comme l'année dernière, l'assemblée décide de maintenir la majoration de 10% mais que cette majoration alimentera le fonds de réserve.

De plus, l'assemblée confirme qu'elle demande qu'une avance de 50 % des charges de l'année antérieure soit réclamée par le syndic courant février-mars de chaque année et le solde au terme de l'assemblée générale.

Il est également rappelé l'obligation pour les résidents à l'année de verser une avance mensuelle pour leurs consommations d'eau et d'électricité. L'assemblée approuve à l'unanimité.

Le syndic rappelle le fonctionnement du système de contentieux et les frais qui y sont liés : rappel, recommandé, transfert du dossier à l'avocat.

Il est précisé que les plans de paiements qui seraient pris tiennent compte de la dette arrêtée à l'instant de l'accord. Toutes nouvelles dettes devront être payées en plus et ne seront pas reprises dans le plan de paiement amiable.

18) Divers :

- La commune demande l'acceptation de clôturer sa parcelle dont elle est propriétaire
L'assemblée accepte et remercie la commune de sa démarche.
- Le cercle sportif propose à la commune d'en faire un lieu de réflexion avec un endroit de commémoration.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 13h40.

Sauf stipulation contraire, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix. Sauf stipulation explicite, le terme unanimité des voix doit s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

Après lecture du PV par le syndic, l'ensemble des propriétaires présents signent le PV pour approbation.



sprl "SOBER SYNDIC"

Gestions immobilières - Syndic

Place de la Villette, 11

6001 Marcinelle

Copropriété « GAYOLLE »

5530 Yvoir

BCE 818.950.709

PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 mai 2023

Ce samedi 13 mai 2023, s'est tenu l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du Parc La Gayolle à 10h00 au Cercle Dramatique Albert sise Rue Pays de Liège, 4 à 5530 Durnal.

Quotas de présence : 27.740 èmes sur 90.000 èmes (30,82%) et 128 propriétaires présents ou représentés. Cette assemblée fait suite à l'assemblée du 19/04/2023 qui n'avait pu se tenir valablement étant donné que le nombre de copropriétaire présent n'était pas suffisant. Cette nouvelle assemblée statuera valablement peu importe le nombre de copropriétaires présents.

La présidente [REDACTED] ouvre la séance à 10h10.

Le syndic signale que personnes dans l'assemblée n'a signalé être accompagné d'un avocat ou d'un huissier.

1) Vérification des présences et nomination du président d'assemblée. Nomination de deux scrutateurs pour vérifier les votes :

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale du 1^{er} mai 2015, la présidente de l'assemblée est [REDACTED]

Le syndic fait appel à deux scrutateurs pour vérifier les votes. L'assemblée nomme [REDACTED] comme scrutateurs pour vérifier les votes et les présences.

2) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022. Ci-joint nous vous prions de trouver le détail des charges de l'année, le bilan, le rapport de gestion et le rapport des vérificateurs aux comptes. Quid de la prise en charge du dépassement de budget de l'année. Point sur la situation de l'eau. Explications de l'acompte de charges de 300 € au lieu de 299 €. Situation des contentieux : situation actuelle, mesures prises. Rappel de l'art. 41 de l'acte de base. Tous les comptes sont visibles aux bureaux du syndic sur demande. Rapport des vérificateurs aux comptes :

Le syndic présente le détail des charges de l'année ainsi que le bilan et répond à toutes les questions. Le syndic renvoie au rapport de gestion qui était joint à la convocation.

[REDACTED] fait son rapport de vérificateur aux comptes à l'assemblée.

Concernant les avances de charges qui ont été demandées cette année, le syndic aurait dû demander 50 %, soit 299 €. Certains propriétaires se sont étonnés qu'une somme de 300 € soit reprise au lieu de 299 €. Le syndic explique qu'il voulait simplement arrondir le montant à payer et qu'en fonction de ce qui sera décidé au point 21, seule la différence sera demandée.

Concernant le dépassement de budget, soit 15.000 €, le syndic confirme qu'il ne peut être pris en charge ni par le fonds de régulation de créance, ni par le fonds de réserve. Le syndic préconise donc de procéder à un appel de fonds de 19 €/parcelle de 104 quotités afin de combler la différence. L'assemblée marque accord à l'unanimité des voix.

Compte tenu de ces modifications, les comptes sont approuvés à l'unanimité des voix. Pas d'abstention. L'assemblée émet cependant une réserve dans le cadre de la répartition des frais de l'électricité.

Comme l'année dernière, l'assemblée décide que :

- Que tout copropriétaire qui n'est pas en ordre de charge au 31 décembre de chaque année se voit appliquer une majoration d'office de 50 € (inchangé).
- Que cette majoration passe à 100 € si le propriétaire a une dette supérieure à 1.000 €
- Que les plans d'apurement octroyés ne pourront plus dépasser le 31 décembre de l'année en cours.

L'assemblée décide de demander que les soldes et nouvelles charges soient payées dans les 30 jours de l'envoi des appels de fonds.

3) Quitus au conseil de copropriété depuis leur nomination jusqu'au 31/12/2022 et aux commissaires aux comptes pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 :

L'assemblée donne quitus (décharge) au conseil de copropriété jusqu'au 31/12/2022 à l'unanimité des voix. Les membres du conseil s'abstiennent de voter.

L'assemblée donne quitus (décharge) aux commissaires aux comptes jusqu'au 31/12/2022 à l'unanimité des voix, pas d'abstention excepté les deux vérificateurs aux comptes.

4) Quitus au syndic pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 :

L'assemblée donne quitus (décharge) au syndic pour sa gestion depuis sa nomination jusqu'au 31/12/2022, la parcelle 1 est contre. Soit 27532 voix pour et 208 voix contre. Pas d'abstention.

5) Reconduction du syndic :

L'assemblée décide de reconduire le syndic pour une nouvelle période de 2 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2025.

Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

6) Election ou reconduction des membres du conseil de copropriété et nomination d'un président. Le syndic a reçu les candidatures de : [REDACTED] . Mme [REDACTED] est la seule à poser sa candidature à la place de présidente. Rappel du rôle du conseil de copropriété. Mandat pour les travaux inférieur à 750 €. Rappel de l'obligation d'être propriétaire pour être dans le conseil de copropriété :

Les différents candidats se présentent.

Le syndic rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2019, pour être nommé dans le conseil de copropriété, chaque membre doit être nommé à la majorité absolue (> 50 %). Et que conformément au PV de l'assemblée générale du 1^{er} mai 2015, un candidat ne peut pas avoir été en situation de contentieux sur l'année précédente.

Etant donné que le nombre de candidats correspond au nombre de places disponibles, l'assemblée accepte à l'unanimité des voix de nommer au conseil de copropriété tous les candidats.

Sont donc nommés au conseil de copropriété : [REDACTED]

[REDACTED] est la seule candidate élue à souhaiter exercer la présidence. Elle en sera donc la présidente.

Le conseil rappelle qu'il a un mandat pour tous travaux jusqu'à 750 € par an maximum.

De plus, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété afin d'encadrer et de vérifier le travail de la TTJ Lurkin.

7) Nomination du commissaire aux comptes : vote :

[REDACTED] présentent leurs candidatures. L'assemblée approuve à l'unanimité des voix. Pas d'abstention.

8) Dossier cabines électriques : présentation de l'avancement du dossier, suites à y réserver :

Le syndic explique le (non) avancement du dossier cabines. La vente du terrain enclavé dans la Gayolle rend les choses compliquées bien que de récentes solutions concrètes semblent se profiler à l'horizon (voir infra). A la demande du bureau d'étude, il a été étudié la possibilité de scinder la copropriété en deux le temps de remplacer les cabines et de maintenir deux cabines. Après contacts avec avocats et notaires, la possibilité semble irréalisable compte tenu de la nécessité de faire comparaître tous les propriétaires (demande du receveur de l'enregistrement).

Sur base de ce qui sera décidé infra, le bureau d'étude pourra poursuivre ses négociations avec Ores. Comme déjà signalé l'année dernière, il conviendra de convoquer probablement une assemblée générale extraordinaire.

9) Achat du terrain entre l'allée des Léopard et des Manguiers : présentation des conditions et des enjeux.
Vote, mandat à donner au syndic pour la négociation :

Entretemps, ce point est devenu sans objet compte tenu du fait que ce terrain a été vendu à une personne totalement extérieure à la Gayolle. Ce terrain sera prochainement morcelé et des propriétaires jouxtant ce terrain (allée des Manguiers et des Léopards) pourront acquérir un morceau de jardin complémentaire qui sera un terrain non bâtissable. Selon les informations communiquées par le nouveau propriétaire, les parcelles de terrain ne seront pas vendues avant 5 ans.

Le syndic a déjà initié des négociations informelles avec le propriétaire du terrain afin que la copropriété puisse acquérir une partie du terrain pour y placer une cabine. Une autre solution consisterait à lui faire renoncer à la servitude de passage mais l'autoriser à traverser la Gayolle afin d'accéder à son terrain (sans possibilité d'utiliser le restant des infrastructures (piscine ou autres). Le propriétaire serait ouvert à ces possibilités moyennant des arrangements financiers qui ne devraient pas dépasser 2.500 € en fonction des solutions retenues. La possibilité de se raccorder à notre réseau d'électricité, d'eau et d'égouttage pour une ou deux habitations pourrait cependant être envisagées.

L'assemblée donne mandat au syndic et au conseil de copropriété afin d'entamer des négociations, discussions et analyser toutes les éventualités dans le cadre de ce dossier. Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée avant la prochaine AGO afin de présenter le dossier et les différentes éventualités qui seront alors soumises au vote de l'assemblée.

10) Echange de terrain à l'entrée du parc : présentation, enjeux, vote :

Lors de la précédente assemblée, l'assemblée avait déjà marqué accord pour l'échange de terrain aux frais exclusifs de ~~SYNDICAT~~

Le syndic avait omis de mettre aux votes les deux points suivants :

- a) Suppression de la possibilité de tenir les assemblées dans le bâtiment de Madame
l'assemblée s'engage à ne plus jamais solliciter l'accès à ce local pour la tenue d'une assemblée ou de toute autre activité.
- b) Abandon du projet de : délimitation de 84 emplacements de parking à concéder sur leur propriété à la copropriété du parc résidentiel de la Gayolle : l'assemblée renonce à la possibilité de demander la création de 84 emplacements de parking. Il est précisé que tout autre accord antérieur qui aurait été pris avec la copropriété n'aurait aucune valeur et sont donc caduques.

11) Règlement d'ordre intérieur :

- a) Modification de la superficie maximale constructible par parcelle de 1 are : 30 m² au lieu de 20 m² :

Les votes écrits ont lieu :

- Ont voté pour : 17.818 voix, soit 67 %.
- Ont voté contre : 8.700 voix, soit 33 %.

- b) Interdiction d'utiliser des pétards et feux d'artifice : déjà validé par l'assemblée générale de 2022.

c) Suppression de l'interdiction de faire du bruit entre 13h00 et 15h00.

Les votes écrits ont lieu :

- Ont voté pour : 20.622 voix, soit 79 %.
- Ont voté contre : 5.480 voix, soit 21 %.

12) Placement de caméras : présentation du devis, emplacements à définir, vote :

Ce point a déjà été débattu lors de plusieurs assemblées générales. Ce point est remis une ultime fois au vote et de manière écrite :

Les votes écrits ont lieu :

- Ont voté pour : 11.996 voix, soit 45 %.
- Ont voté contre : 14.522 voix, soit 55 %.

En conclusion, le placement des caméras est refusé par l'assemblée générale.

13) Placement de marches d'escalier pour accéder aux terrains de pétanques ou placement d'une rampe : vote, financement :

L'assemblée marque accord à l'unanimité des voix. Pas d'abstention.

14) Restauration des terrains de pétanque : sable, gravier, cadres, lumières + placement d'un toit : vote, financement :

L'épouse du vice-président du club sportif signale que finalement le point demandé est finalement uniquement le placement d'un toit au-dessus des terrains de pétanque et plus l'éclairage ni le réagréage des terrains. Le copropriétaire qui a fait la demande de ce point devait venir avec le devis à l'assemblée générale mais ce dernier est absent. L'assemblée ne sait donc pas prendre connaissance d'un budget pour voter. L'assemblée décide que si un accord est donné, le budget maximum des travaux serait de 3000 €.

Les votes écrits ont lieu :

- Ont voté pour : 7.112 voix, soit 27 %.
- Ont voté contre : 19.198 voix, soit 73 %.

En conclusion, l'assemblée décide de ne pas réaliser de travaux complémentaires.

15) Fraude à la consommation électrique : en cas de constat, décision d'appliquer une amende forfaitaire de 250 € à charge du propriétaire :

Compte tenu des fraudes constatées cette année, l'assemblée marque son accord à l'exception de Mr pour l'établissement d'une amende forfaitaire en cas de fraudes. L'assemblée décide d'établir cette pénalité (frais administratifs) pour un montant de 500 € et 1000 € en cas de récidive. L'assemblée décide que cette décision sera également applicable vis-à-vis du réseau d'eau.

16) En cas de placement ou de suppression de compteur de 6A : frais de 50 € par placement et par enlèvement : vote :

L'assemblée décide de marquer accord à l'unanimité des voix. Les frais de placement et d'enlèvement devront être réglés avant la suppression du compteur 6A, soit 100 € en plus de la dette.

17) Information :

- a) Fuite d'eau 2022 : de manière générale les fuites ont été beaucoup moins importantes en 2022 qu'en 2021. Cependant, l'eau coûtant deux fois plus cher (voir infra), le coût de ces fuites s'est fortement ressenti dans les frais de cette année.
- b) Augmentation du prix de l'eau suite à la suppression de l'exonération de la taxe d'assainissement. Le syndic renvoie à sa note qui était jointe au décompte d'eau pour plus d'info.

18) Renouvellement du bail de la buvette :

Après débat, les votes ont lieu pour savoir si le bail du locataire actuel doit être stoppé ou s'il est procédé à sa tacite reconduction. Les votes écrits ont lieu :

- Ont voté pour : 21.116 voix, soit 80 %.
- Ont voté contre : 5.194 voix, soit 20 %.

L'assemblée générale décide à la majorité des voix de reconduire le bail.

L'exploitant s'engage à solder sa note d'eau et d'électricité dès qu'il aura reçu le détail.

Le syndic rappelle que le bail prévoit le paiement d'une avance en même temps que le loyer de 200 €/mois. Le tenancier est prié d'adapter son ordre permanent.

19) (R)appel au civisme : entretien des parcelles : suites à réserver aux demandes :

L'assemblée rappelle que les parcelles non-entretenuées sont à charges des copropriétaires en frais privatifs. Seules les végétations extérieures dépassant sur les voiries sont coupées en cas de défaut d'entretien. L'assemblée rappelle également l'obligation de tenir les chiens en laisse, d'emprunter les sens interdits, ...

20) Renouvellement des fournisseurs et prestataires de services :

Les fournisseurs de la copropriété sont reconduits : TTI lurkin, Engie, Epur, Vinçotte, Bureau d'assurances Lorette (qui fait partie intégrante de Sober Syndic), Me Mostin, ...

Concernant Veolia (containers) ceux-ci préconisent de remplacer nos containers de 5.500 litres par 5 containers de 1.100 litres et une presse qui ne serait utilisées que par André. Le système offre une plus grande flexibilité au niveau des levées de containers et selon leurs estimations diminueraient notre budget poubelles global de l'ordre de 8.000 à 12.000 €/an. L'assemblée marque accord pour le placement de ce nouveau système et mandate le syndic et le conseil de copropriété afin de finaliser le dossier.

21) Présentation du budget et fixation des provisions pour charges et alimentation du fonds de réserve.
Fixation des échéances de paiement. Suppression de la majoration des 10 % du prix du kWh et du m³ d'eau mais remplacement par une majoration du fonds de réserve :

Présentation du budget 2023 qui était joint à la convocation est faite par le syndic. Compte tenu de ce nouveau budget, l'assemblée décide de maintenir les provisions pour charges à 299 €/parcelle d'un are (104 quotités). De plus, L'assemblée maintient l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 27 €/are.

Concernant la majoration du prix du kWh et du m³ d'eau, le syndic présente les différentes possibilités :

- Maintien du système actuel : majoration du prix de 10 % et cela vient diminuer les frais de l'année.
- Majoration inchangée mais allouée au fonds de réserve.
- Suppression de la majoration et augmentation de l'apport dans le fonds de réserve.

L'assemblée décide de maintenir la majoration de 10% mais que cette majoration bénéficie au fonds de réserve. Le syndic signale que cela va provoquer un manque à gagner dans le budget de l'ordre de 15.000 à 20.000 € mais qui devrait être compensé par le changement au niveau des poubelles et l'installation de la presse.

De plus, l'assemblée confirme qu'elle demande qu'une avance de 50 % des charges de l'année antérieure soit réclamée par le syndic courant février-mars de chaque année et le solde au terme de l'assemblée générale.

Il est également rappelé l'obligation pour les résidents à l'année de verser une avance mensuelle pour leurs consommations d'eau et d'électricité. L'assemblée approuve à l'unanimité.

Le syndic rappelle le fonctionnement du système de contentieux et les frais qui y sont liés : rappel, recommandé, transfert du dossier à l'avocat.

Il est précisé que les plans de paiements qui seraient pris tiennent compte de la dette arrêtée à l'instant de l'accord. Toutes nouvelles dettes devront être payées en plus et ne seront pas reprises dans le plan de paiement amiable.

22) Divers :

- Le syndic signale que Madame I [REDACTED] n'a pas souhaité poursuivre sa collaboration chez Sober syndic et qu'elle est remplacée par Mme [REDACTED] qui est joignable à l'adresse mail [REDACTED]

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 13h30.

Sauf stipulation contraire, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix. Sauf stipulation explicite, le terme unanimité des voix doit s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

Après lecture du PV par le syndic, l'ensemble des propriétaires présents signent le PV pour approbation.