



**Association des Copropriétaires
de la résidence « COTEAUX DE LA VECQUEE »**

Rue Bourgmestre Fernand Colon n° 53 à 5020 MALONNE
N° d'entreprise : 0769.394.694

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 16 OCTOBRE 2024**

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) une des deux conditions est remplie :

- Si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ;
- Si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Il y a **7 / 9** copropriétaires présents ou représentés **et 741** Madame / **1.000**^{ième} des quotes-parts dans les parties communes.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau de l'assemblée (Vote à la majorité absolue) - Décision :

a. Nomination du président de séance

L'article 3.87 § 5, du Code civil énonce que : « *L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.* »

Proposition soumise au vote : désigner **Mme I** comme président(e) de l'assemblée générale des copropriétaires.

Résultat du vote : la proposition est approuvée à l'unanimité.

b. Nomination de secrétaire de séance.

L'article 3.87 § 5, du Code civil explique que l'assemblée générale désigne le secrétaire lors de l'ouverture de la séance.

Proposition soumise au vote : désigner le syndic représenté par **Mr. I** comme secrétaire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.



3. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/07/2023 – 30/06/2024 (Vote à la majorité absolue) – Décisions :

- a. Rapport du Commissaire aux Comptes et décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association pour l'exercice 2023 - 2024.

Etant donné la transmission tardive les vérificateurs aux comptes n'ont pas pu les vérifier.

Proposition soumise au vote :

- De ne pas approuver les comptes arrêtés au 30-06-2024.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

- b. Contrat de fournitures régulières en cours et contrats à adapter (art. 3.89/5 12°) - détails des contrats disponibles sur la plateforme informatique ou sur demande chez le Syndic (Pour information).

- i. Gestion de l'adoucisseur.

- L'entretien est effectué par la société PARISSE. Le sel n'est pas compris et sera commandé en fonction des besoins. Le seil se trouve sur une place de parking. Les copropriétaires se chargent de réapprovisionner l'adoucisseur. La liste sera réétablie et envoyée par le syndic afin de faire une tournante entre copropriétaires. Les propriétaires non occupants d'informer leurs locataires afin que ces derniers respectent cette liste.

- ii. Pompe eau de pluie.

- Il n'y a pas de contrat d'entretien spécifique à l'heure actuelle.

- iii. Entretien des espaces VERTS – Analyse du devis reçu – emménagement de la parcelle coté garage avec cahier des charges – Mode de financement – Mandat à donner au conseil de copropriété.

- La proposition de contrat d'entretien de l'ASBL ATELIER est présentée en séance.

Proposition soumise au vote :

- Maquer accord sur le contrat pour la taille du parterre de l'entrée – fauchage des deux prés fleuris – ramassage et évacuation des nos déchets et ce 2 x par an.

Résultat du vote : La proposition est approuvées à l'unanimité.

- iv. Entretien des parties communes – Analyse des offres reçues – Choix sur la société.

- Monsieur THIBAUT a signalé qu'il n'était plus disponible car il travaille seul et est full.
- Le syndic a questionné l'ASBL ATELIER mais ils ont décliné la demande par manque de personnel jusque janvier 2025.
- La société CVP NETTOYAGE a confirmé au syndic qu'il maintenait ses prix de 2023 à savoir 484 € TVAC.

- ASP nettoyage est actuellement à 400 € TVAC leur contrat prend fin ce 21-12-2024.
- Courant du mois d'aout la société de nettoyage n'a presté qu'a une seule reprise

Proposition soumise au vote :

- Le syndic demandera à ASP une note de crédit pour les prestations non effectuées du mois d'aout. Le syndic contrôlera le cahier de passage qui se trouve dans le local technique dans le garage.
- Le syndic redemandera et négociera le futur contrat avec l'ATELIER pour débiter les prestations à partir de janvier 2025. Le nettoyage des vitres sera également demandé. Mandat est donné au conseil de copropriété pour statuer.
- Le montant pour les deux jeux de clés (48 €) perdus devront être remboursés par ASP. Si la société ne marque pas accord, le syndic gardera cette somme sur la dernière facture.

Résultat du vote : Les propositions sont approuvées l'unanimité.

- v. Nettoyages des vitres des communs – Choix de la société retenue.
ASP propose de réaliser ce travail pour un montant de 140 € HTVA par prestation.

Proposition soumise au vote :

Revoir ce point en conseil de copropriété et donner mandat à ce dernier activer ce nettoyage via le syndic pour un montant maximum de 200 € TVAC.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

4. Dossiers contentieux (vote la majorité absolue) – Décisions

5. Rapport du syndic sur :

- a. Les travaux effectués ou en cours :
- Il y a eu le remplacement de la lance d'incendie pour +/- 500 € par Monsieur RONVEAUX. Au vu du montant les copropriétaires demandent a ce que plusieurs devis non payants soient demandés à l'avenir pour toute intervention.
- b. Le(s) sinistre(s) en cours :
- Le syndic déclarera l'infiltration d'eau entre le -1 et le rez (pres du local compteur) pour faire passer une société de recherche de fuite et tenter de trouver l'origine de cette infiltration. Les copropriétaires seront informés du passage de la société VERDETEC (Mr BRAQUEZ).

6. Décharges (Vote à la majorité absolue) – Décision :

- a. Au syndic

Proposition soumise au vote :

- Accorder la décharge au syndic pour l'année écoulée.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

b. **Au Commissaire aux Comptes :**

Proposition soumise au vote :

- Ne pas donner décharge aux vérificateurs aux comptes (membres du conseil de copropriété) pour l'année écoulée.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité

c. **Aux membres du conseil de Copropriété.**

Proposition soumise au vote :

Donner décharge aux membres du conseil de copropriété pour l'année écoulée.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

7. Dossiers BAJARD (Vote à la majorité qualifiée) – Décisions

a. Infiltrations dans les garages – Mandat éventuel à donner à un bureau d'expertise pour suites utiles.

Proposition soumise au vote :

- Mandater la société DEF EXPERTISE pour réaliser un rapport qui sera transmis à tous et en fonction de ces remarques, décision sera prise lors d'une assemblée générale future
- Les membres du conseil de copropriété doivent être présents lors de cette expertise.
- Le financement de ce rapport se fera via un appel de fonds spécifique en fonction de la facture reçue

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

b. Problématique de la consommation électrique des caves privatives — Mandat éventuel à donner à un bureau d'expertise pour suites utiles.

Proposition soumise au vote :

- Fixer un rendez-vous entre copropriétaires pour cibler les caves impactées par ce problème.
- Relancer BAJART chaque semaine jusqu'à pour qu'il effectue les corrections au niveau électrique des caves privatives.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

c. Humidité dans la cage d'escalier – Mandat éventuel à donner à un bureau d'expertise pour suites utiles.

Proposition soumise au vote :

- Point discuté au point sinistre ci-dessus.

8. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir - Discussion et mandat éventuel à donner à un spécialiste (Vote à la majorité des 2/3) – Financement – Décision :

9. Fixation des budgets prévisionnels pour l'exercice du 01-07-2024 au 30-06-2024 (Vote à la majorité absolue) – Décision :

- a. Fonds de roulement : proposition de maintenir/augmenter/diminuer le budget voté lors de la précédente AG par versement mensuels sur bases des quotités.

L'article 577-8, §4, du Code civil énonce que « Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : [...] 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets ».

Lors de la dernière assemblée générale du **19/10/2023**, le budget de fonctionnement avait été fixé à **16.800,00 €**.

Les dépenses courantes de l'exercice 2023-2024 sont approximativement de **19.446,38 € :**

Voir	Classe	Dénomination	Part montant (€)
	610	Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et extérieurs	221,67
	61064	Alarme incendie et sécurité incendie	566,34
	61010	Contrôle ascenseurs	127,44
	61011	Compteur d'entretien ascenseurs	1.076,62
	61038	Compteur entretien ascenseur d'eau	232,67
	61030	Entretien bâtiments selon saison	4.232,51
	6111	Régénération	0,00
	61005	Eau parties communes - Adouceseur - sur quotité	493,30
	61221	Eau parties communes - Eau 100148820 - Incendie	166,84
	61062	Eau parties communes - Eau 100148332 - Commun	137,80
	61054	Fourniture pour traitement de l'eau	543,05
	61210	Blocable parties communes - Eau: 611448060020711907	522,64
	61206	Fourniture diverses et produits	74,00
	61300	Honoraires syndics	1.253,84
	61305	Autres honoraires	0,00
	61308	Honoraires complémentaires	225,00
	6140	Assurances incendie	2.348,34
	6141	Responsabilité civile	0,00
	61801	Taxes	0,00
	64202	Frais divers - Propriétaires	0,00
	643	Frais divers	80
	680	Frais loyers et charges des locaux	362,77
Total dépenses courantes et fonctionnement			17.446,38

Le syndic propose de fixer le budget de fonctionnement pour l'année 2024-2025 à **16.500,00 €**.

Proposition soumise au vote :

- Fixer le budget de fonctionnement pour l'année 2024-2025 à **16.500,00 €**.
- Fixer, rétroactivement à partir du 1er janvier 2025, le montant de la provision pour les charges communes mensuelle à **1.375,00 €** à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes et à payer impérativement entre le 1er jour de chaque mois et le 5ème jour de chaque mois, sur le compte à vue de la copropriété. La provision devra être payée jusqu'à ce qu'une nouvelle décision soit prise par l'assemblée générale des copropriétaires. Les ordres permanents devront être adaptés et la rétroactivité payée.

Résultat du vote : Les propositions sont approuvées à l'unanimité.

- b. Fonds de réserve : Suivi de la décision prise en assemblée générale 2023.

L'article 577-5, §3, alinéa 4, du Code civil énonce 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 cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Selon le bilan au 30-06-2024, le montant du fonds de réserve est de **1.850 €**.

Pour rappel, il avait été décidé lors de l'assemblée générale du 19 octobre 2023 d'appeler **850,00 €** en une fois.

Proposition soumise au vote :

- Appeler 850 euros en une fois en fonction des quotités de chacun.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

10. Point(s) demandé(s) par les copropriétaires / occupants (vote à la majorité requise) – Décisions

a. Par Madame

Présentation du projet d'isolation pour la maison au n°51 de la rue Fernand Colon – demande d'autorisation.

Proposition soumise au vote :

- Autoriser Madame d'isoler en crépis la façade avant de leur maison au n°51 comme présenté en séance.
- Un débordement de +-15 cm sera présent sur la façade gauche du bâtiment en rentrant

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

11. Elections statutaires (vote à la majorité absolue)

a. Election des Membres du Conseil de Copropriété.

- Elire un conseil de copropriété composé de **Mesdames** pour l'année 2024-2025.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

b. Election du Commissaire aux Comptes.

L'article 3.91 du Code civil précise que : « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux compte, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. »

Proposition soumise au vote :

- Elire Mesdames comme vérificatrices aux comptes pour l'année 2024-2025.

Resultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité

c. Election du syndic :

Proposition soumise au vote :

- De ne pas renouvellement le mandat de syndic qui prend fin ce jour à 00h00.

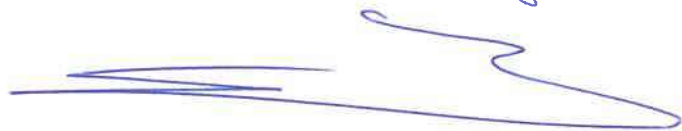


- De mandater COPROLINK (Mme GOFFIN) comme nouveau syndic à partir de ce 17-10-2024 à 00h01.

Resultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

- **L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 18h45.**

Sion, Bertrand
représentant du syndicat



[



Feuille de présence

Assemblée générale du 16/10/2024 à 15H30

**LES COTEAUX DE LA VECQUEE (N. Entr. : 0769.394.694) Rue
Bourgmestre Fernand Colon n° 53 5020 MALONNE
01/07/2023 - 30/06/2024**

OP WALLONIE

Rue Vilain XIII n° 53-55 1000 Bruxelles Tél. : / Fax : Numéro BCE : 0840.289.719

Assemblée générale du 16/10/2024

LES COTEAUX DE LA VECQUEE (N. Entr. : 0769.394.694) Rue Bourgmestre Fernand Colon n° 53 5020 MALONNE

Copropriétaire	Quotités	Signature	
	104 (APPARTEMENT A.1.3) 1 (CAVE C08) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 05) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 06) Total : 115	Présent	Procuration
	116 (APPARTEMENT A.3.9) 1 (CAVE C07) 4 (PARKING EXTERIEUR P. EXT.17) 4 (PARKING EXTERIEUR P. EXT.18) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 16) Total : 130	Présent	Procuration
✕	103 (APPARTEMENT A.0.1) 1 (CAVE C02) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 07) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 08) Total : 114	Présent	Procuration

	96 (APPARTEMENT A.1.4) 1 (CAVE C04) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 03) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 04) Total : 107	Présent	Procuration
	97 (APPARTEMENT A.2.6) 1 (CAVE C03) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 11) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 12) Total : 108	Présent	Procuration
	67 (APPARTEMENT A.2.7) 1 (CAVE C09) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 14) Total : 73	Présent	Procuration
	103 (APPARTEMENT A.3.8) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 09) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 10) 1 (CAVE C06) Total : 114	Présent	Procuration

	118 (DUPLEX A.0.2) 1 (CAVE C01) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 01) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 02) Total : 129	Présent	Procuration
	99 (APPARTEMENT A.2.5) 1 (CAVE C05) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 13) 5 (PARKING INTERIEUR P.INT. 15) Total : 110	Présent	Procuration
Totaux :	1000.000	9	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) .

....., propriétaire :

- du / des appartement(s) n° ...-1.....
- du / des garage(s) n° ...7 et 8.....
- du / des emplacement(s) de parking n°✓.....
- du / des cave(s) n° ...2.....

dans la résidence COTEAUX DE LA VESQUEE.....

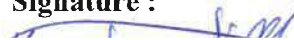
situé

Moham.

donne procuration à .

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du ...16...10...2024... sur :

Signature :



Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) f.....

....., propriétaire :

- du / des appartement(s) n° 6.....
- du / des garage(s) n° 11 & 12.....
- du / des emplacement(s) de parking n°
- du / des cave(s) n° 6.....

dans la résidence COTE AUX DE LA VECQUE.....

situé Rue Ferdinand Colon 53 (6^e 12).....

donne procuration à u.....

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 16/10/24 sur :

tous les points à l'agenda de P.A.G

Signature :



110/

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e), propriétaire :

- du / des appartement(s) n° 3
- du / des garage(s) n° /
- du / des emplacement(s) de parking n° 5-6
- du / des cave(s) n° 3

dans la résidence Les Coteaux de la Vecquée

situé Rue Bourgmestre Fernand Colon 53

donne procuration à /

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 16.10.24 sur :

l'entière de l'AG.

Signature :

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.