

**Procès-Verbal de l'Assemblée générale de la résidence «Parc des Princes»
qui s'est tenue le 30 mars 2022 à Wavre.**

1) Signature de la liste des présences.

Eric Sterkendries, Antoine Sterkendries et Aurore Fernandez représentent l'agence de l'Equerre syndic de la copropriété, L'AG est valablement constituée par 47 propriétaires sur 77 totalisant 6557 / 10.000.

2) Election du Président de l'Assemblée et du bureau. Vote 50% + 1.

Monsieur VAN ELDOM présente sa candidature ainsi que Mr PUTMANS.

Après discussion il est procédé au vote :

Pour Mr VAN ELDOM : 5647 / 630.

Contre : 656 / 6303.

Abstention : 254

3) Présentation de la note de synthèse du Président du Conseil.

Mesures conservatoires prises en cours d'année.

° La ventilation des colonnes de gaz, dont coût exceptionnel comptabilisé dans les dépenses courantes pour € 7.801,60

° Le volet inondations. Sujet déjà débattu en 2021 et approuvé en AG pour € 5.000,- l'achat des pompes/tuyaux ont été réalisés ainsi que la commande des panneaux de protection.

Monsieur HODEIGE a présenté sa démission après la dernière AGO. Monsieur VAN ELDOM fait un rapport des activités du Conseil pendant la brève période échue depuis la dernière AG tenue en septembre.

Monsieur BETTENDORF intègre l'AG avec 127 / 10.000 portant le total à 6684 / 10.000.

4) Présentation des comptes 2021. Questions-réponses des copropriétaires.

Rapport du vérificateur aux comptes, Mr Basecq.

Antoine Sterkendries présente les comptes de la copropriété et répond aux questions des copropriétaires. Monsieur VAN ELDOM donne lecture du rapport du commissaire aux comptes, Mr BASECQ.

Concernant les frais de nettoyage, l'intensification avait été décidée lors de la dernière AGO.

5) Approbation des comptes 2021, de leur ventilation et du bilan. Vote 50% +1.

Les personnes suivantes s'opposent :

- PUTMANS 155
- WINAND 147
- VIVIER 100

Pour un total de 402 / 6687 soit 6%.

La majorité des propriétaires approuvent les comptes, leur répartition et le bilan au 31/12/2021. 6281 / 6684. Soit 94%.

6) Décharges au Syndic, au conseil de Copropriété et au Vérificateur aux comptes. Votes 50% + 1.

Les personnes suivantes s'opposent à la décharge au syndic pour un total de 402 / 6687 soit 6%.

- PUTMANS 155
- WINAND 147
- VIVIER 100

La majorité des propriétaires approuvent la décharge au syndic : 6281 / 6684. Soit 94%.

Les personnes suivantes s'opposent à la décharge au Conseil pour un total de 656 / 6684 soit 10%

- PUTMANS 155
- WINAND 147
- VIVIER 100
- COLOMBO 127
- BALSACQ 127.

La majorité des propriétaires approuvent la décharge au Conseil 6028 / 6684.

Les personnes suivantes s'opposent à la décharge au Commissaire pour un total de 247 / 6684 soit 4%

- VIVIER 100
- WINAND 147

Les propriétaires donnent décharge à la majorité au commissaire aux comptes 6437 / 6684 soit 96%.

7) Renouvellement du Conseil de Copropriété. Appel aux candidatures. Votes 50% + 1.

Candidat WINANT : refusé.

Pour 1269 / 4837 – 26%

Contre : 3568 / 4837 – 74%.

Abstention 1847.

Candidat VIVIER : refusé.

Pour : 1527 / 5302 – 29%.

Contre : 3775 / 5302 – 71 %.

Abstention : 1382.

Candidate DEHUT Catherine : approuvée.

Pour 5649 / 5904 – 96%

Contre : 255 / 5904 soit 4%.

Abstention : 780.

Candidate Ronse c/o ERARTS – approuvée.

Pour 5876 / 6031 – 97%

Contre : 155 / 6031 – 3%.

Abstention : 653.

Candidat DEHUT JP – approuvé.

Pour 5911 / 5911 – 100%.

Contre 0.

Abstention : 773.

Candidat VAN ELDOM – approuvé

Pour 5629 / 6158 – 91%.

Contre 529 / 6158 – 9%.

Abstention 526.

Candidat de ZUTTER – approuvé.

Pour 5041 / 6158 – 82%.

Contre 1117 / 6158 – 18%

Abstention 526.

8) Election du Commissaire aux comptes. Appel aux candidatures ou poursuite de la mission par le vérificateur « externe ». Votes 50% + 1.

Monsieur BASECQ présente sa candidature et est élu à l'unanimité. 6684 / 6684.

9) Election du Syndic. Poursuite de la mission de Eric Sterkendries pour une période de 1 an – 3 ans et / ou jusqu'au jour de la prochaine AG qui s'en suivrait. Mandat à donner au Président pour signer le contrat.

Vote 50% + 1 pour élection 1 an.

Eric Sterkendries présente sa candidature pour Agence de l'Equerre et est élu à la majorité.

Pour 6183 / 6410 – 96%

Contre 227 / 6410 – 4%

Abstention 274.

10) Evaluation des contrats en cours (nettoyage, jardinage, entretien des adoucisseurs, prévention incendie, ascenseurs, ...). Votes éventuels.

Vote 50% + 1.

.....

.....

11) Présentation et approbation du budget 2021 pour charges ordinaires passé à 120.000,00€. Vote 50% + 1.

° 10% d'augmentation pour couvrir l'inflation enregistrée durant les 2 dernières années et l'augmentation du prix de l'énergie.

° 10% d'augmentation pour couvrir les charges inattendues d'entretien liées à l'âge de l'immeuble

Le budget sera divisé en 12 mensualités égales. Les provisions pour charges doivent être versées spontanément avant le 1^{er} de chaque mois sur le compte habituel de la copropriété : **BE80 0013 9751 5877.**

Les copropriétaires doivent faire usage de la communication structurée qui leur a été communiquée sans ajout ni retrait.

A défaut, les retards de paiement pourront être comptabilisés.

Le propriétaire VIVIER s'abstient 100 quotités.

Les propriétaires approuvent le nouveau budget à l'unanimité 6584 / 6584.

12) Appel de fonds de maximum 50.000 € pour alimenter le fonds de réserve. Un vote de 50% + 1 sera requis. Vote.

Une majorité simple décidera de toute somme entre 5.000,00 et 50.000,00 €

Les travaux envisagés :

- Poursuite du remplacement des descentes d'évacuation sdb et WC.

Mr VAN ELDOM propose d'appeler 20.000 €. L'AG approuve à l'unanimité. 6684 / 6684.

13) Rénovation des joints du 9ième étage des expositions Sud, Ouest et Est. Ce remplacement se fera en recherche. Une rénovation de la peinture hydrofuge sera faite si nécessaire. Les fonds seront prélevés dans le budget ordinaire ou sur l'appel de fonds de 50.000,00 €

Budget maximum : 5.000,00 € par pignon.

Un vote favorable de 66% sera requis. Vote.

Financement des travaux par appel direct ou via le fonds de réserve. Vote.

Le propriétaire VIVIER s'abstient 100 quotités.

Les propriétaires approuvent les travaux à l'unanimité 6584 / 6584.

Les fonds seront prélevés dans le fonds de réserve ce que l'AG approuve à l'unanimité. 6684 / 6684.

14) Afin d'uniformiser le degré d'usure et de précision des compteurs d'eau des différents appartements, il est proposé le remplacement des compteurs d'eau, de la vanne de fermeture permettant d'isoler chaque appartement et du clapet anti retour. Budget 200 € / appartement + 4 compteurs pour les communs des adoucisseurs. Les fonds seront appelés au lendemain de l'AG, chacun payant son propre compteur + vanne + clapet. Le coût des 4 compteurs pour les communs sera imputé dans les charges générales. Un vote favorable de 66% sera requis. Vote.

Les propriétaires suivants s'opposent :

- THIRION 80
- BALSACQ 127.

Les propriétaires approuvent à la majorité de 6397 / 6477.

L'appel de fonds de 200 € / appartement sera réalisé au lendemain AGO.

15) Remplacement des adoucisseurs 46-48 et 50-52.

- Ecowater simplex 85 litres 3000 € / pièce
- Ecowater duplex 2 x 42 litres 4200 €.
- Watertech simplex 100 litres 2600 €.
- Minimax duplex 5400 €.
- Financement via l'appel de fond d'€ 50.000,-

Un vote favorable de 66% sera requis. Vote.

L'AG approuve les travaux à l'unanimité et la société WATERTECH 6684 / 6684.

Les fonds seront prélevés dans le fonds de réserve.

16) Remplacement des évacuations des eaux sanitaires à l'intérieur de l'immeuble.

Deux colonnes sont déjà réalisées en 2020 -2021 en mesures urgentes et 6 colonnes restent à effectuer.

Budget global résiduel prévisible pour les 6 colonnes +- 60.000 € qui seront effectués en fonction de l'évolution du degré d'urgence et de la disponibilité de l'entreprise. Les travaux seront poursuivis en 2022 - 2023.

En 2020 : 2 factures pour un total de **7822.80€** et qui concernaient le remplacement d'une descente d'eaux usées au 50.

En 2021 :

F33 : Evacuation de l'ancienne décharge (50) (339.20€ TVAC) + achat des carrelages pour les pieds de toutes les descentes en caves (780.20€ TVAC) = 1119.40€.

F85 : Premier acompte pour remplacement de la 2ème descente (56) 3370.80€ TVAC.

F160 : Deuxième acompte pour remplacement de la 2ème descente (56) 3964.40€ TVAC SOUS TOTAL 2ème descente en attente facture de solde = 7335.20€ TVAC.

F182 : premier acompte pour remplacements des 3^{ème} (54) ,4^{ème} (52) et 5ème descentes = 10812.00€ TVAC.

Si nécessaire, un prélèvement sera permis sur l'appel de fonds d'€ 50.000 pour financer des travaux de 2022.

Prochain point de la situation lors de l'AG de 2023.

17) Fonctionnement des parlophones. Etat de la situation.

Au 42-44, 15 appareils sur 20 fonctionnent correctement, pour les autres, l'audition est faible et / ou de mauvaise qualité.

Au 44-46, 14 appareils sur 20 fonctionnent correctement ; 1 ne fonctionne pas du tout, pour les autres l'audition est faible et / ou de mauvaise qualité.

Au 50-52, 11 appareils sur 20 fonctionnent correctement ; 1 ne fonctionne pas du tout, pour les autres, l'audition est faible et / ou de mauvaise qualité.

Au 54-56, 12 appareils sur 20 fonctionnent correctement, pour les autres, l'audition est faible et / ou de mauvaise qualité.

Deux propriétaires ont acheté un nouveau combiné Comelit sur internet pour +- 150,00 € hors placement et le résultat est plus que probant.

Le cout pour un nouveau parlophone en bas B Ticino : 3.500 € par colonne.

Le cout d'un poste intérieur B Ticino : 130€ – 250€ – 400€ selon modèle et fonctionnalités demandées.

Le cout d'un poste Comelit de remplacement dans les appartements est de +- 350 €.

Votes. Un vote favorable de 66% sera requis.

L'adaptation des décors au format du nouvel appareil n'est pas prévue.

L'AG décide de ne pas réaliser de travaux communs actuellement, chacun étant libre ou non de remplacer son poste privatif.

Un bon de commande sera joint avec le PV – prix unitaire de 350 €.

18) Impositions relatives à la pose de bornes de chargement pour véhicules électriques à partir de son compteur privatif.

Il est à noter que le SIAMU / SMUR n'y est pas favorable pour les installations sous les immeubles.

Règles minimales à respecter :

- Demande préalable à envoyer au syndic par recommandé deux mois avant la date envisagée de placement.
- Avec cette demande, envoyer une proposition PREALABLE au syndic du trajet qui sera suivi dans les parties communes.
- Passage du câble exclusivement dans chemin câble et / ou sous tube comme les câbles communs.
- Passer au-dessus des canalisations chauffage, eau chaude, eau froide et gaz.
- Le câble devra porter une identification indélébile tous les 5 mètres quant à son propriétaire (étiquette avec n° appartement).
- Respect strict du RGIE = marquage CE, nominatif et voltage du coffret électrique, repérage sur le trajet du câblage.
- Respect du compartimentage RF exigé par le SIAMU : effectuer le resserrage RF après le passage du nouveau câble
- Bouton d'arrêt urgence type coup de poing à installer à proximité immédiate de la sortie du garage avec identification de l'appartement + emplacement de parking.
- Coupure des bornes couplée à la détection incendie.
- Protection physique des points de charge.
- Un extincteur 6 kg pour batterie Lithium à proximité immédiate du point de charge et entretenu annuellement.

- Adaptation du plan géo localisant les emplacements où se trouvent potentiellement des véhicules électriques.
- Réception par un organisme agréé.
- Prévenir son courtier et mise à jour éventuelle de la police d'assurance (auto + incendie privée + incendie bâtiment)
- Les frais de syndic extracontractuels seront à charge du demandeur ainsi que la surprime d'assurance s'il échet.
- **Avis favorable des pompiers à requérir et obtenir par le demandeur avant l'exécution des travaux**
- Les mises à jour devront être faites au fur et à mesure de l'évolution législative sur le sujet sur simple demande du syndic. Voir documentation sur web site.

Les installations déjà installées devront se mettre aux normes complémentaires imposées ci-dessus et être adaptées dans les 3 mois.

Les installations non autorisées devront être démontées immédiatement. Mandat général à donner au syndic pour gérer ces dossiers. Vote 66%.

L'AG donne mandat au syndic à l'unanimité. 6684 / 6684.

19) Placement de caméras dans les sous-sol et / ou hall entrée de l'immeuble.

Budget de 5.000 €.

Mandat à donner au Conseil pour finaliser le dossier, choisir l'entreprise et l'emplacement des caméras. Vote 66,66 %.

L'AG reporte ces travaux à l'unanimité. 6684 / 6684.

20) Rappel du ROI concernant les animaux.

Les occupants sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des oiseaux chiens et chats non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur, salissure ou autre désagrément, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

En outre, les propriétaires de chiens devront veiller à ce que l'animal soit tenu en laisse, à l'intérieur comme à l'extérieur et à ce que l'animal n'urine pas sur les murs des garages.

Les chiens devront pénétrer dans l'immeuble par les garages et en ressortir par la même voie.

Le toilettage des chiens est interdit dans les communs de l'immeuble et sur les terrasses des appartements.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entrainera le contrevenant au paiement d'une somme de 10 € par jour, à titre de dommage et intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Cette somme sera versée au fonds de réserve.

En vue de couvrir d'éventuels frais supplémentaires tels qu'un surcroit de nettoyage dû à la présence de poils de chiens et chats, litière, ... dans les parties communes, il est appliqué **une indemnité annuelle forfaitaire de 50 € par an et par chat ou chien** au profit de l'association des copropriétaires.

Le mot rappelant les horaires de dépôt autorisés sera placé sur le local à poubelles.

21) Projet immobilier dans le quartier. Etat de la situation.

Mandat à renouveler au Président du Conseil de Copropriété et au Syndic pour consulter un avocat spécialisé dans le droit immobilier et de l'urbanisme afin d'évaluer le contenu du dossier de la copropriété et des bâtiments voisins, documenter le dossier de recours au Conseil d'Etat d'il y a 40 ans et ses implications, vérifier l'application des Articles 13 – 13bis, vérifier si un décret peut annuler un arrêt du Conseil d'Etat, ... ester en Justice pour défendre les droits de la copropriété et s'opposer au projet s'il reste défavorable aux copropriétaires. Budget 5.000 €.

Un vote favorable de 66% sera requis pour la poursuite du mandat. Vote.

L'AG donne mandat à l'unanimité au Président du Conseil et au syndic. 6684 / 6684.

22) A la demande de Mme Shum :

- Demande de placement d'un climatiseur. Vote.
- Sortie hotte en façade avant. Vote. Une poutre présente dans la cuisine ne peut par ailleurs pas être perforée. Nb Si l'accord devait être donné, il faudrait passer en dessous.

Les deux demandes sont refusées à l'unanimité. 6684 / 6684.

La séance est levée à : 21h00.