

**Procès-Verbal de l'Assemblée générale de la résidence «Parc des Princes»  
qui s'est tenue le 28 mars 2024 à Louvain-la-Neuve.**

**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 48 propriétaires sur 78 totalisant 6397 / 10.000.

Mme RUTH intègre avec 132/10000 portant total à 6529 / 10.000.

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

Mr VAN ELDOM présente sa candidature et est élu à l'unanimité. 6529 / 6529.

Mr BISSCHOT intègre 127/10000 portant total à 6656 / 10.000.

**3) Rapport du Président du Conseil. État d'avancement des travaux décidés.  
Passage en revue des travaux réalisés.**

Mr VAN ELDOM fait état de son rapport d'activités disponible sur le web site de la copropriété. Il en résume le contenu.

**4) Présentation des comptes 2023. Questions-réponses des copropriétaires.  
Rapport du vérificateur aux comptes, Mr Basecq.**

Mr PUTMANS conteste la répartition de l'eau. Un recommandé sera envoyé à la Régie pour que le relevé soit réalisé le 31/12.

Ndlr : voici la réponse de la Régie.

**De :** Eau potable - Boîte Clientèle <[cliente@inbw.be](mailto:cliente@inbw.be)>

**Envoyé :** mardi 23 avril 2024 11:02

**Objet :** Votre courrier du 10/04/24 demande de modification de période de relevé. ACP du Parc des Princes, cl 67608



Nous revenons vers vous concernant votre demande de modification des dates de relevé annuel pour le bien repris en objet.

Malheureusement, les relevés se font à différentes périodes en fonction de la commune concernée. Nous ne pouvons modifier ces dates car elles correspondent à un planning bien précis par commune.

Nous vous remercions pour votre compréhension et nous nous tenons à votre disposition pour toute information supplémentaire.

Mr VIVIER conteste ses frais IN / OUT.

Mr VAN ELDOM sollicite le commissaire qui fait état de son rapport de vérification diffusé également avec la convocation et ou sur le web site Il atteste que les comptes sont exacts et correctement établis

#### **5) Approbation des comptes 2023, leur ventilation et du bilan. Vote 50% +1.**

L'AG approuve à l'unanimité :

- Les comptes 6656 / 6656
- Leur répartition 6656 / 6656.
- Le bilan 6656 / 6656.

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

L'AG donne décharge à l'unanimité au conseil : 6656 / 6656.

L'AG donne décharge à l'unanimité au commissaire : 6656 / 6656.

Mr CREUPELAND intègre avec 100 /10000 portant total à 6756 / 10.000.

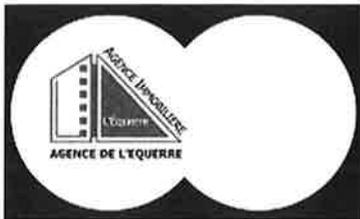
L'AG donne décharge à la majorité au syndic 6374 / 6756. Soit 94%.

Les propriétaires COLOMBO – PUTMANS et VIVIER (382 / 6756) s'opposent.

#### **7) Renouvellement du Conseil de Copropriété. Votes 50% + 1.**

Les propriétaires suivants présentent leurs candidatures : VAN ELDOM – DE ZUTTER – RONSE – DEHUT et sont élus individuellement à la majorité de 6247 / 6756.

Les propriétaires suivants s'opposent : COLOMBO – VIVIER – PUTMANS – BALSAC 509 / 6756.



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

Mr BASECQ présente sa candidature et est élu à la majorité de 6502 / 6756.

Les propriétaires BALSAC et COLOMBO s'opposent 254 / 6756.

**9) Election du Syndic. Poursuite de la mission de l'Agence de l'Équerre c/o Eric et Antoine Sterkendries pour une période de 1 an 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.**

L'AG approuve le renouvellement du mandat du syndic à la majorité 6502 / 6756.

Les propriétaires BALSAC et COLOMBO s'opposent 254 / 6756.

**10) Évaluation des contrats (nettoyage, jardinage, entretien adoucisseurs, prévention incendie, ascenseurs, ...). Votes éventuels 50% + 1.**

Nettoyage : quelques personnes contestent la qualité du nettoyage. Le Président met en évidence les incivilités des occupants.

Les contrats sont reconduits à l'unanimité. 6756 / 6756.

**11) Présentation et approbation du budget 2024 pour charges ordinaires laissé à 120.000,00€. Vote 50% + 1.**

Le budget sera divisé en 12 mensualités égales. Les provisions pour charges doivent être versées spontanément avant le 1<sup>er</sup> 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 et 5 € de frais administratifs seront comptabilisés par transaction manuelle à opérer.

L'AG approuve à l'unanimité le budget pour charges ordinaires de 120.000 €. 6756 / 6756.

**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.



- Mise aux normes incendie.
- isolation et étanchéité des toitures, préalable indispensable avant d'étendre le réseau des panneaux photovoltaïques à usage interne et / ou envisager une communauté d'énergie.
- Esplanade et escaliers.
- Bornes de recharge électriques, répartiteur de charges, augmentation de puissance et / ou compteur dédié. Guide de Bonne Pratique sortira en 2025.
- Etc.

Appel unique ou mensualisation. Vote 50%.

Monsieur EVRARD souhaite que l'esplanade soit améliorée car quelques dalles bougent. Arek sera sollicité pour le faire.

L'AG approuve à la majorité un appel unique de 34.500,00 € qui sera réalisé au lendemain de l'AG. 6629 / 6756.

Mr BASEIL s'oppose 127 / 6756.

### **13) Location et vidange de Molok pour l'entreposage des déchets odorants.**

Estimation en fonction du tonnage qui sera observé dans la réalité.

En général, 1000 litres de déchets mélangés pèsent +-300 kg

- 1 Molok 5000 l pour la fraction résiduelle, ramassage tous 15J. 7.000 € TVAC
- 1 Molok 1300 l pour les déchets compostables tous les 15 jours : 5.000 € TVAC

Les papiers – journaux et autres PMC feront l'objet du ramassage habituel.

Total annuel +- 12.000 €. Vote 66%.

Formule location 10 ans. Mandat spécial à donner au syndic pour signer un contrat qui dépasse la durée de son propre mandat.

Le projet est présenté aux copropriétaires. Une discussion s'engage entre eux et il est ensuite procédé au vote.

- Pour 3888 / 5801 – le projet est approuvé
- Contre 1913 / 5801.
- Abstention 955.

### **14) Remplacement des évacuations des eaux sanitaires à l'intérieur de l'immeuble.**

Deux colonnes ont été réalisées en 2020 -2021 en mesures urgentes.

Deux colonnes complémentaires ont été réalisées en 2022- début 2023.

Il reste 3 colonnes à effectuer qui seront commencées avant fin mars 2024

Budget global résiduel prévisible pour les 3 colonnes restantes +- 30.000 €



L'AG approuve à l'unanimité la continuation des travaux de remplacement des évacuations des eaux usées au 42-44-46-48 pour un budget de +- 30.000 €.

Les fonds seront prélevés dans le fonds de réserve.

**15) Obligation de rénover le ciel de la terrasse avant.**

Il reste 16 ciels à faire. Ils seront entamés le 1/6/2024 au prix annoncé de 1.000€. Entreprise Arek ou C-Invest en fonction du planning et des disponibilités.

**16) Afin d'éviter des pénalités au niveau des primes et/ou franchises pour la couverture dégât des eaux, il est proposé que tout nouveau sinistre soit traité comme suit :**

- Tous les travaux de détection & réparation effectués dans des parties privatives (appartement et voisinage) seront assumés par le propriétaire des lieux.
- Tous les travaux de détection & réparation effectués dans des parties communes seront assumés par la copropriété.

Cela évitera que des installations vieilles de 50 ans, principalement, fassent l'objet de déclarations de sinistres auprès de l'assureur et mettent notre capacité d'être assuré, en péril.

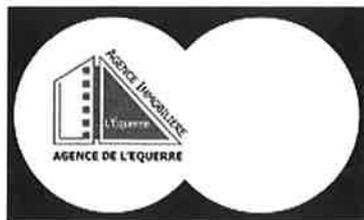
**Alternative : application d'une auto franchise de 1000 €, seuil en dessous duquel le sinistre serait supporté par le responsable identifié. Vote 50%.**

L'AG approuve le système d'auto franchise de 1.000 € à l'unanimité. 6756 / 6756.

**17) 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 et la mise à disposition de nouveaux frais éventuels. Vote.

L'AG approuve à l'unanimité la reconduction du mandat du Président du Conseil et du syndic ainsi que le budget de 5.000 € si nécessaire. 6756 / 6756.



**18) Reconduction du mandat du syndic pour le déploiement gratuit de la fibre optique au sein de la copropriété.**

**Un vote favorable de 50% +1 sera requis pour le mandat.**

L'AG approuve à la majorité le projet présenté et donne mandat au syndic 6629 / 6756.

Le propriétaire COLOMBO s'oppose 127 / 6726.

**19) Remplacement des lignes téléphoniques conventionnelles des ascenseurs amenées à disparaître par des lignes GSM. Vote 66%.**

**Cout 1000 € par machine. Redevance annuelle 90 € par machine au lieu des 750 € actuels pour les 4 machines.**

L'AG donne mandat à la majorité au syndic pour convertir les lignes analogique quand ce sera obligatoire et après avis du Conseil. 6629 / 6756.

Mr BASEIL s'oppose 127 / 6756.

**20) Réalisation d'un audit technique par la société Immopass + module Energy. Budget 4500 €. Vote 66%**

L'AG donne son accord si la durée de validité de l'audit énergétique est de +/- 10 ans.

L'AG donne son accord sur l'audit technique à la majorité 6442 / 6756.

Les propriétaires VAN GINDERACHTER – BRASSEUR s'opposent 314 / 6756.

Financement par le fonds de réserve.

**21) 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.

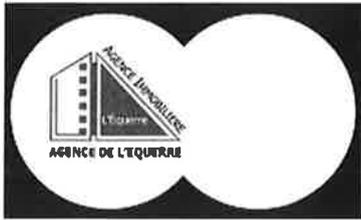
Mandat général à donner au syndic pour gérer ces dossiers. Vote 66%.

L'AG donne mandat au syndic à l'unanimité. 6756 / 6756.

## **22) 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.**

.....  
.....  
**A la demande de Mme Driessens et Mr Putmans**

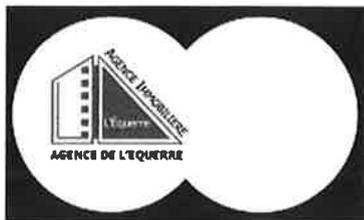
**Nous souhaitons que l'AG se prononce sur les points suivants :**

**1, En liaison avec la note du syndic relative aux travaux à envisager ( voir site web ) nous constatons que , malgré la réalisation de certains travaux ( rénovation des joints du 9ème étage ) sur le pignon ouest, l'humidité dans les appartements contigus à ce pignon est toujours bien présente ( voir photos envoyées de la situation au 8ème étage et situation comparable au 9ème ainsi qu' à notre connaissance au 3ème ).**

**Nous demandons donc de procéder à une analyse par une société spécialisée de la situation afin de nous proposer une solution fiable et pérenne pour l'étanchéisation du pignon ( assecmur, par exemple ). Nous ne sommes pas convaincus qu'une simple hydrofugation du pignon soit une solution à long terme,**

**Nous constatons également que le remplacement des colonnes sanitaires, décidées en 2020 déjà, n'est toujours pas finalisé (voir photos )**

**Nous constatons que le remplacement des colonnes d'alimentation d'eau pour les blocs 42-44 et 46-48 n'est toujours pas réalisé (voir photos) ce qui empêche le remplacement des compteurs de passage et une répartition plus correcte des consommations réelles de chaque appartement,**



**Qu'en est-il d'autres postes repris dans cette note, non votés à l'AG de l'année passée, comme l'étanchéité ( hydraulique et thermique ) des toitures ( des normes existent au niveau de la région wallonne puisque des subventions existent pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments ) , des garages, la mise en conformité des ascenseurs, le remplacement des parlophones, des adoucisseurs ?**

**Qu'en est il des frais à prévoir pour la réparation des escaliers des entrées, l'esplanade (voir photos), faut-il attendre qu'un accident se produise pour effectuer les réparations nécessaires ?**

**Quel est le degré d'urgence de chacun de ces travaux afin que l'AG puisse se prononcer sur le niveau du fonds de réserve à constituer en 2024 et soit informée de ce qu'il faudra prévoir pour les 5 prochaines années ?**

**Rappelons l'obligation de la copropriété d'évaluer annuellement les frais extraordinaires prévisibles pour les années à venir, à soumettre chaque année au vote (article 577-8 & 4 18°)**

**2, Nous demandons à l'AG de donner mission au Conseil de copropriété et au syndic d'effectuer une étude de faisabilité d'une installation de panneaux photovoltaïques sur le toit, les conditions d'utilisation de cette énergie et la répartition des économies ainsi réalisées (communauté d'énergie).**

**3, nous pensons qu'il est temps d'étudier la faisabilité d'un local poubelle aux normes de tri des déchets tel qu'envisagé par la commune**

**4, Il apparait également que le placement du mortex sur les terrasses, effectué en 2018, est défectueux dans plusieurs appartements ; quelle action peut-on entreprendre pour obliger le placeur à faire face à ses obligations de garantie ?**

**Nous recommandons une distinction claire dans les comptes entre le budget pour « charges ordinaires » et les frais financés par le fonds de réserve.**

.....  
.....  
.....  
.....