

**Procès-Verbal de l'Assemblée générale de la résidence «Parc des Princes»
qui s'est tenue le 30 mars 2023 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 51 propriétaires sur 78 totalisant 6783 / 10.000.

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

Monsieur VAN ELDOM présente sa candidature et est élu à l'unanimité. 6783 / 6783.

3) Rapport du Président du Conseil.

Monsieur VAN ELDOM résume le rapport d'activités du Conseil et invite les copropriétaires à lire l'entièreté du document figurant sur le web site de la copropriété.

4) Présentation des comptes 2022. Questions-réponses des copropriétaires. Rapport du vérificateur aux comptes, Mr Basecq.

Monsieur VAN ELDOM présente les comptes de la copropriété et précise qu'ils ont été vérifiés par Mr BASECQ. Il passe la parole à ce dernier qui exprime le conseil d'augmenter à l'avenir le fonds de roulement.

Il fait un commentaire de son rapport dont l'intégralité figure également sur le Web site de la copropriété.

5) Approbation des comptes 2022, de leur ventilation et du bilan. Vote 50% +1.

L'AG approuve à l'unanimité :

- Les comptes 6783 / 6783
- Leur répartition 6783 / 6783.
- Le bilan au 31/12/2022 6783 / 6783.

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

L'AG donne décharge à l'unanimité :

- Au syndic 6783 / 6783
- Au conseil 6783 / 6783
- Au commissaire aux comptes 6783 / 6783

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

Les personnes suivantes présentent leurs candidatures et sont élus à l'unanimité. 6783 / 6783.

- Mme DEHUT
- Mr VAN ELDOM
- Mr de ZUTTER
- Mr DEHUT
- Mr HERARD

Eric STERKENDRIES le rôle du Conseil de copropriété, celui-ci n'étant tenu par aucune obligation autre que celle de surveiller la bonne exécution des décisions d'AG par le syndic. L'AG peut également ponctuellement confier une mission précise à un membre ou au Conseil et ce via un mandat spécifique précisé en AG.

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. 6783 / 6783.

9) Election du Syndic. Poursuite de la mission de l'Agence de l'Equerre 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 à l'unanimité la reconduction du mandat du syndic selon le nouveau contrat figurant sur le web site de la copropriété.

Elle donne mandat au Président de séance pour signer le contrat. 6783 / 6783.

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

Pas de remarque.

11)Présentation et approbation du budget 2022 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^{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 et 5 € de frais administratifs seront comptabilisés par transaction manuelle à opérer.

L'AG approuve le budget de 120.000 € à l'unanimité. 6783 / 6783.

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.
- Placement de panneaux photovoltaïques.
- Rénovation des bétons de la corniche du 10^{ième}.
- Etc.

L'AG approuve un appel de fonds de 42.000 € à l'unanimité. 6783 / 6783.

13)Rénovation des bétons de la corniche en béton du niveau toiture.
Des morceaux de béton tombent sur les terrasses du 9^{ième}.
Un devis a été demandé à la société Rebeton mais non réceptionné à ce jour
Mandat à donner au syndic pour commander les travaux.
S'agissant de travaux de sécurité, un vote majoritaire de 50% + 1 sera requis.
Vote.

Financement des travaux par appel direct ou via le fonds de réserve. Vote 50% +1.

L'AG approuve les travaux pour un montant budgété de 53.000 € TVAC correspondant au devis de Rebeton.

Cette société sera mise en concurrence avec les sociétés City façades et VIMAR pour autant que ces dernières soient susceptibles d'opérer rapidement.

L'AG approuve les travaux et le prélèvement des fonds dans le fonds de réserve à l'unanimité. 6783 / 6783.

14) Afin d'uniformiser le degré d'usure et de précision des compteurs d'eau des différents appartements, il a été voté l'an dernier 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.

Il est apparu lors de la réalisation des 50-52-54-56 que les tuyauteries avant compteurs étaient fortement corrodées.

Il est proposé de les remplacer. Devis complémentaire de 8.000 € par colonne. Un vote favorable de 66% sera requis. Vote par colonne 50-52, 54-56.

Concernant les blocs 42-44, 46-48, l'état de vétusté des tuyauteries rend impossible le remplacement des compteurs sans le remplacement des tuyauteries ou leur adaptation en régie.

Devis complémentaire de 8.000 € par colonne.

Un vote favorable de 66% sera requis. Vote par colonne 42-44, 46-48.

Les propriétaires des entités concernées 42 - 44 – 46 – 48 approuvent les travaux à l'unanimité. Les fonds seront prélevés au lendemain de l'AG.

Les propriétaires des entités 50 – 52 - 54 – 56 décident de sursoir aux travaux, les compteurs d'eau ayant déjà été remplacés.

15) 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 4 colonnes à effectuer.

Budget global résiduel prévisible pour les 4 colonnes restantes +- 45.000 € qui seront effectués en fonction de l'évolution du degré d'urgence et de la disponibilité de l'entreprise. Les travaux seront poursuivis en 2023 – 2024.

Au 50 : la colonne a été réalisée et payée entièrement en 2020 pour 7822.80€ - Carrelage déjà placé et facturé séparément.

Au 54 : Acompte de 3604€ + 3964.40€ solde = 7568.40€. Carrelage déjà placé et facturé séparément.

Au 56 : Acompte de 3604€ + Acompte 3370.80€ + 5024.40€ solde = 12.592,80€ L'intervention a été plus importante car le travail est pratiquement doublé : les salles de bains sont sur une évacuation et les WC et laves mains sur une autre. Il y a donc eu plus de marchandises et de main d'œuvre (obligés de faire en binôme). Le carrelage a été placé et facturé dans la facture de solde.

Au 52 : Acompte de 3604€ les travaux sont presque terminés. Le prix de la main d'œuvre sera plus cher de 10%.

Au 46 : Acompte de 3604€. Le prix de la main d'œuvre sera plus cher de 10%.

Au 48 : Acompte de 3604€. Le prix de la main d'œuvre sera plus cher de 10%.

Au 44 : Néant actuellement.

Au 42 : Néant actuellement. Attention, la situation est identique qu'au 56.

.....
.....

16) Remplacement du système d'ouverture / fermeture des portes à clefs actuels des portes avants et arrières par des lecteurs de badges.

Liste du matériel :

Une unité de contrôle ATS 4500 permettant de gérer 16 portes.

Un clavier ATS 1135 pour le contrôle, la programmation et l'enrôlement des badges.

Huit boîtiers de jonction de porte ATS1340 pour le contrôle des gâches.

Huit lecteurs de badges ATS1182 + huit plaques de montage.

Une batterie de secours pour le système de 18 ah.

Huit contacts magnétiques pour le contrôle de fermeture des portes.

Un module de communication pour le contrôle du système et alerte à distance.

Total du matériel : 6.766 euros hors TVA

Badge : pour la mise en service la programmation du badge est offerte.

ATS 1459 porte clé pour la somme de 20 euros hors TVA

Matériel d'installation : Câble spécial pour lecteur, Tube tth et attache, Goulotte et colle, Petit matériel divers

Total Benoit Security : 11.889 € TVAC

Offre concurrente de LA DATCHA : 17.532 € TVAC

Un vote favorable de 66% sera requis. Vote

La commande sera de 11.889 € TVAC + 20 € par badge (60 € par appartement).

L'AG passe au vote et approuve les travaux à la majorité :

- Pour 4563 / 6783. Soit 67,3 %
- Contre 2220 / 6783 soit 32,7 %.

Nous invitons les propriétaires qui souhaitent des badges supplémentaires à nous envoyer un email de commande.

En standard, il sera livré 3 badges par appartement.

Les travaux communs seront prélevés dans le fonds de réserve (lecteur + 3 badges par appartement) 6783 / 6783.

17) Placement de panneaux photovoltaïques sur les cabanons des ascenseurs pour une puissance de production de +/- 10.000 kwh par an.

Le prix serait de +/- 20.000 € TVAC.

La condition impérative du marché serait que l'installation tourne à l'envers avant le 31/12/2023 pour bénéficier de cette disposition jusqu'au 31/12/2030. La rénovation préalable de l'étanchéité des cabanons a été devisée 6.000 € TVAC

Un vote favorable de 66% sera requis. Vote.

Le financement des travaux se fera par appel direct ou financement dans le fonds de réserve. Vote 50% + 1.

Les copropriétaires approuvent les travaux à la majorité :

- Pour 5549 / 6656 soit 83%
- Contre 1107 / 6656 soit 17%
- Abstention 127

Les travaux communs seront prélevés dans le fonds de réserve (lecteur + 3 badges par appartement) 6783 / 6783.

18) Obligation de rénover le ciel de la terrasse avant.

S'agissant d'imposer des travaux privatifs, une majorité de 80% sera requise. Vote.

L'AG approuve par une majorité de 6156 / 6783 soit 91% l'obligation de rénover les ciels des terrasses par la pose d'une peinture.

Les travaux devront impérativement être faits avant le 31/8/2023. Au-delà de cette date, le peintre choisi par la copropriété procédera dès que possible au prix de +/- 1000,00 € par terrasse.

Les propriétaires suivants s'opposent avec 628 / 6783 soit 9% :
BRASSEUR – SCHAYES – COLOMBO – THIRION - BALSACQ

19) Placement de ventilations dans les locaux poubelles.

Extracteur type aérateur SILENT 100.

Prix de Monsieur Arek Michalski : 650€ TVAC / local poubelles.

L'AG approuve à la majorité de 6115 / 6783.

Les propriétaires RIEZ – DEPORTER – COLOMBO et THYRION s'opposent 668/ 6783.

20)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 à Mr VAN ELDOM et au syndic pour suivre le dossier et consulter un juriste s'il échet. 6783 / 6783.

21)A la demande de Mme Driessens et de Mr Putmans :

Points à mettre à l'ordre du jour de notre prochaine AG

1, Actualisation de la note du syndic datant de 2020 relative aux travaux à envisager,

Analyse de celle-ci par le Conseil de Copropriété, en concertation avec le syndic, pour déterminer les travaux urgents à réaliser dans les 5 ans à venir, en détailler les divers postes, en planifier année par année leur réalisation, en estimer le coût afin de déterminer les besoins pour financer ces travaux et donc la provision annuelle des 5 prochaines années à prévoir au fonds de réserve.

Il est vraisemblable qu'un montant de € 50.000/an doive ainsi être prévu, soit € 5 par 10.000 ou € 750 pour un appartement de 150/10000 par an pour pourvoir au maintien en bon état de notre résidence.

Le Conseil et le syndic présenteront dans les 6 mois qui suivent l'AG les résultats de leurs discussions et demanderont l'accord des propriétaires sur leurs propositions afin de permettre à chacun de prévoir les fonds nécessaires lors de notre AG de 2024.

Fait sur le Web site.

2, L'AG donne 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).

Sans objet, déjà décidé supra.

3, L'AG donne mission au Conseil de copropriété et au syndic d'effectuer une étude de faisabilité d'une installation d'antennes relais sur le toit,

Sans objet vu le déploiement de la fibre optique.

3, L'AG se prononce sur l'organisation d'une journée des voisins le samedi 3 juin 2023 pour autant que des volontaires se présentent pour préparer cette journée (bar à boissons et mignardises préparées par les participants moyennant une contribution symbolique d'un ou 2 € par convive) ou toute autre proposition bienvenue.

En dehors de l'objet social de la copropriété.

D'autres missions pourraient être confiées au Conseil comme au syndic, comme la faisabilité d'une installation de bornes de chargement pour véhicules électriques, la faisabilité d'un local poubelle aux normes de tri des déchets tel qu'envisagé par la commune ; mais il nous paraît que, compte tenu des ressources humaines disponibles, il n'est pas raisonnable d'en demander plus pour 2023.

Ce dernier point est également retiré.

22)A la demande Monsieur Piette Mise en peinture de la barrière de l'esplanade. Vote 66%.

L'AG approuve les travaux à l'unanimité. 6783 / 6783.

23)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 approuve à l'unanimité 6783 / 6783.

24) 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.

La séance est levée à : 20h45