

SC SPRL J. Y. QUEVY
GEOMETRE-EXPERT
Rue Warocqué, 8
7100 LA LOUVIERE

LA LOUVIERE, le 27 mars 2024

Aux copropriétaires

CONSEIL FEDERAL GEO/04/0705

TEL : 064/21.23.85

Email : quevyjeanyves@skynet.be

Concerne : A.C.P. Résidence "CHÂTEAU DES ARONDES, chaussée de Mariemont 13-15 à 7140 MORLANWELZ
Compte-rendu Assemblée Générale du 01/03/2024

Madame, Monsieur,

J'ai le plaisir de vous faire parvenir le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 1^{er} mars 2024.

Un membre de l'Assemblée me fait remarquer que le coût de la réparation de la séparation en verre teinté entre deux terrasses privatives a été mis à charge de la communauté. Cet usage qui a été appliqué et accepté jusqu'à présent déroge aux dispositions du §16 de l'article 6 du chapitre 2 « Statut réel de l'immeuble » de l'acte de base qui stipule ceci : « Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux fonds qu'il sépare. La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne ».

Pour l'avenir cette dérogation aux dispositions de l'acte de base devrait être ratifiée par l'Assemblée Générale lors d'une de ses prochaines séances.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.


Le Gérant,
Jean Yves QUEVY

A.C.P. Résidence "LE CHÂTEAU DES ARONDES"

chaussée de Mariemont 13-15 à 7140 MORLANWELZ

Procès verbal de l' Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires

Le 1^{er} mars 2024 à 14 heures

QUORUM DE PRESENCE AU DEBUT DE L'ASSEMBLEE :

<u>Présents</u>		<u>Représentés</u>		<u>Total</u>	
<u>Nombre</u>	<u>Quotités</u>	<u>Nombre</u>	<u>Quotités</u>	<u>Nombre</u>	<u>Quotités</u>
12	3876	7	2082	19	5958

DECISIONS PRISES SUR LES POINTS PORTES A L'ORDRE DU JOUR

Président de séance

Scrutateurs

Rapporteur

3.A. Examen et approbation des comptes de l'exercice 2023

Votes : pour = 19 contre = 1 abstention = 0

Nom : M. ... e

Les comptes de l'exercice 2023 sont approuvés.

3B: Approbation du bilan de l'exercice 2023

Votes : pour = 19 contre = 1 abstention = 0

Nom :

Mr. [redacted] confirme que le bilan est ok.

4A. Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2024

Votes : pour = 9 contre = 4 abstentions = 7

Noms :

Les acomptes d'électricité ont baissé. L'assemblée relève une erreur du budget prévisionnel dans la rubrique « entretien des ascenseurs ». Le budget doit être revu. Le budget prévisionnel pour l'exercice 2024 n'est pas approuvé. L'assemblée souhaite qu'un appel à la concurrence pour l'entretien des ascenseurs soit fait. Voir le contrat du contrôle des ascenseurs.

4B. Adaptation des provisions mensuelles

Votes : pour = 12

contre = 1

abstention = 7

Noms :

Abstentions suite à la correction nécessaire de la rubrique « ascenseurs » du budget.
Maintien des provisions mensuelles pour charges au taux de 2023.

5A. Décharge aux membres du conseil de gérance et aux commissaires aux comptes

Votes : pour = 20

contre = 0

abstention = 0

L'assemblée donne décharge aux membres du conseil de gérance et aux commissaires aux comptes à l'unanimité.

5B. Décharge au syndic

Votes : pour = 19

contre = 1

abstention = 0

Nom : M

La majorité de l'assemblée donne décharge au syndic

6. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2024

Votes : pour = 19

contre = 0

abstention = 1

Nom :

M. MIMO DOMINICIS

Aucun volontaire ne s'étant présenté, Mme De Dominicis est reconduite dans la fonction de commissaire aux comptes avec les remerciements des membres de l'assemblée générale.

7. Fonds de réserve

Votes :

pour = 19

contre = 1

abstention =

Nom :

L'apport au fonds de réserve pour l'exercice 2024 est de 2.600,00 €. Il sera prélevé en fonction des quotités sur le décompte du 4^{ème} trimestre 2024 ce qui équivaut à un virement annuel.
Le montant du fonds de réserve le jour de l'Assemblée Générale est de 24.107,07€.

8. Désobstruction des conduites d'évacuation des eaux usées

Votes : pour = 8

contre = 12

abstention = 0

Noms :

Obstruction de la colonne commune du bloc 15 : La solution serait d'ouvrir le mur dans la buanderie de l'appartement de Mm [nom], de placer un coude avec regard sur la descente et de fermer l'ouverture par un panneau amovible.

M. [nom] rappelle qu'elle subit en moyenne deux inondations d'eaux usées par an à la suite d'accumulation de saletés dans la descente commune du bloc 13.

L'Assemblée Générale décide d'une désobstruction au cas par cas.

Vidange et débouchage :

Mr Zicot, déboucheur : 0475/56 12 06 – Allô Service.

9. Peinture des menuiseries extérieures des appartements

Votes : pour = 8

contre = 7

abstentions = 5

Noms :

La peinture groupée des menuiseries extérieures ne se justifie pas car certains copropriétaires l'ont déjà faite. Référence de la peinture : SIKKENS 085 TEK

Nom d'un peintre :

Mr Hanse Michel - 0483/46 55 34

rue des Grands Trieux 5A5 à 7120 Estinnes-au-Mont

10. Pose de mains courantes aux accès aux caves techniques.

Votes : pour = 15

contre = 2

abstentions = 3

Noms :

La pose de mains courantes aux accès aux caves techniques est approuvée à la majorité.

11. Placement de panneaux solaires.

Votes : pour = 4

contre = 14

abstentions = 2

Noms :

1

A ce jour, nous ne disposons que d'une seule offre de prix.
Mr Quévy demandera d'autres devis

12. Démoussage des façades

Votes : pour = 12

contre = 4

abstentions = 4

Noms :

Le démoussage des façades est approuvé à la majorité.
Un appel auprès de sociétés spécialisées sera réalisé.

13. Divers

- Placement de bornes de recharge pour véhicules électriques :
 - A l'intérieur du bâtiment- refus des pompiers
 - A l'extérieur – à poursuivre par des demandes de prix
- Point à mettre à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale :
Occupation des emplacements extérieurs

- Actualités sur les chaudières étanches à condensation
Avis de certains chauffagistes – obligation
Avis de la région Wallonne– une dérogation à l'obligation est accordée dans des cas spécifiques telle que l'impossibilité de placer une évacuation appropriée ...

- Précisions sur les attestations de conformité des installations électriques
L'attestation est surtout obligatoire pour la vente ou la location. Pour la Résidence, les remarques qu'elle pourrait contenir ne doit pas être assimilée à une déclaration d'insalubrité.

- Peinture des portes d'entrées
Le travail sera fait par un ouvrier d'entretien.

Ne pas bloquer les portes avec des outils et ne pas utiliser son pied pour ouvrir les portes !

- Nettoyage des pierres de la descente

Demander à l'ouvrier d'entretien de faire un nettoyage limité à la descente de garage.

- Nettoyage des ciels des terrasses

Le travail privatif doit être réalisé en 2024 pendant la bonne saison.

Le nettoyage se fera sans KARCHER !

L'ouvrier d'entretien sur demande faite au syndic est à la disposition des résidents qui le souhaitent

- Entretien des bordures de la zone de stationnement

Travail remis et reporté par M₁ s (raisons de santé)

- Autres

➤ Chambranles des portes d'entrées des appartements :

Ils sont à remettre privativement au vernis

➤ Réduire le temps et la vitesse de fermeture des portes des ascenseurs

N.B.

Le bulletin-réponse remis à chaque copropriétaire en début de séance a été restitué signé au syndic à la fin de l'assemblée.