

JEAN-YVES QUEVY  
GEOMETRE-EXPERT  
Rue Warocqué, 8  
7100 LA LOUVIERE

LA LOUVIERE, le 4 avril 2025

[quevyjeanyves@skynet.be](mailto:quevyjeanyves@skynet.be)

CONSEIL FEDERAL GEO/04/0705  
TEL : 064/21.23.85  
FAX : 064/55.78.58

A l'attention des  
copropriétaires

**Concerne :** A.C.P. Résidence "CHÂTEAU DES ARONDES, chaussée de Mariemont 13-15 à 7140 MORLANWELZ

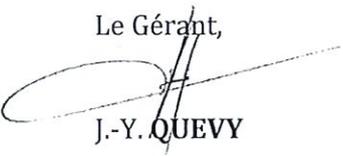
Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-attaché le **procès-verbal retranscrit de notre assemblée générale du 7 mars 2025.**

Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le Gérant,

  
J.-Y. QUEVY

## **a.c.p. Résidence "LE CHÂTEAU DES ARONDES"**

chaussée de Mariemont 13-15 à 7140 MORLANWELZ

### **Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires**

Le 7 mars 2025 à 15 heures

#### **QUORUM DE PRESENCE AU DEBUT DE L'ASSEMBLEE :**

<b>Présents</b>		<b>Représentés</b>		<b>Total</b>	
<b><i>Nombre</i></b>	<b><i>Quotités</i></b>	<b><i>Nombre</i></b>	<b><i>Quotités</i></b>	<b><i>Nombre</i></b>	<b><i>Quotités</i></b>
12	3865	7	2041	19	5906

#### **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 2024 et du bilan**

Vote : pour = à l'unanimité

#### **3B. Décharge à la vérificatrice**

Vote : pour = à l'unanimité

#### **3C. Décharge au syndic**

Vote : pour = à l'unanimité

#### **4A. Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2025**

Vote : pour = unanimité

Budget prévisionnel :

2025            57 170.00 €  
2024            55 607.00 €

#### **4B. Adaptation des provisions mensuelles**

Vote : pour = unanimité

#### **5. Désignation d'un(e) président(e) du conseil de copropriété**

Assesseurs : M.....

#### **6A. Désignation du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2025**

M                    est désigné à l'unanimité

### **6B. Dépôt annuel des comptes de la copropriété**

Vote : pour = unanimité

Les comptes continueront à être distribués trimestriellement tandis qu'ils seront examinés par le vérificateur aux comptes en fin d'exercice.

### **7. Mandat du Syndic**

Le syndic actuel ne renouvelle pas son mandat mais poursuivra sa mission jusqu'à la désignation de son remplacement.

L'assemblée générale a examiné les offres des sociétés FC IMMO, CAP SUD et ATASSI IMMO.

Cependant la désignation du Syndic se fera au cours d'une assemblée générale extraordinaire après appels d'offre auprès d'autres candidats.

### **8. Fonds de réserve**

Vote : pour = unanimité

Voir tableau en annexe

### **9. Police d'assurance incendie**

Le courtier ne conseille pas de changer de compagnie étant donné son efficacité et le problème de conclure avec une autre compagnie au vu des nombreux sinistres qui ont été déclarés. Voir copie du mail annexé. Le nouveau syndic reprendra ce dossier.

### **10. Démoussage des façades**

Le seul devis présenté par la société ISOTRA proposait une solution pérenne sur l'ensemble des façades. L'assemblée pouvant toutefois choisir la ou les façade(s) à traiter. Résumé de l'offre en annexe. D'autres devis seront demandés et examinés au cours de la prochaine assemblée générale.

### **11. Borne de recharge des voitures électriques**

Le placement de bornes de recharge dans le sous-sol de la résidence ne peut être envisagé du fait de la réglementation actuelle. L'étude sur le placement de bornes extérieures sera poursuivie. Les conclusions seront soumises à l'assemblée générale.

### **12. Divers**

1. Prochaine AG, donner suite à la pose de mains courantes aux accès des caves
2. Améliorer la fermeture des portes des ascenseurs lors du prochain entretien

**CONSOMMATION D'EAU 2024**

BLOC	ETAGE	ID	AP	QUOT	COPROPRIETAIRES	INDEX 12/2023	INDEX 12/2024	CONSO	COUT	APPELS 24	SOLDES
<b>BLOC 13</b>	REZ	A 0-1	13.01	260		3 288,0	3 590,0	302,00	197,45	214,25	-16,80
		B 0-2	13.02	306		5 186,0	5 751,0	565,00	369,39	252,16	117,23
		C 0-3	13.03	292		2 885,0	3 209,0	324,00	211,83	240,62	-28,79
		D 0-4	13.04	328		3 284,0	3 509,0	245,00	160,18	270,28	-110,10
	1er	A 1-5	13.05	332		1 444,0	1 636,0	192,00	125,53	273,58	-148,05
		B 1-6	13.06	324		5 005,0	5 264,0	259,00	169,33	266,99	-97,66
		C 1-7	13.07	324		2 293,0	2 575,0	282,00	184,37	266,99	-82,62
		D 1-8	13.08	328		2 470,0	2 673,0	203,00	132,72	270,28	-137,56
	2e	A 2-9	13.09	361		1 410,0	1 916,0	506,00	330,82	297,48	33,34
		B 2-10	13.10	362		3 894,0	4 307,0	413,00	270,02	270,28	-0,26
		C 2-11	13.11	245		3 480,0	4 066,0	586,00	383,12	229,91	153,21
		D 2-12	13.12	316		2 993,0	3 448,0	455,00	297,48	260,40	37,08
	3e	A 3-13	13.13	324		6 538,0	7 402,0	864,00	564,88	266,99	297,89
		B 3-14	13.14	361		2 234,0	2 443,0	209,00	136,64	297,48	-160,84
		C 3-15	13.15	294		1 580,0	1 714,0	134,00	87,61	242,27	-154,66
		D 3-16	13.16	245		3 493,0	3 854,0	361,00	236,02	201,89	34,13
<b>BLOC 15</b>	REZ	E 0-1	15.01	320		2 624,0	2 938,0	314,00	208,29	263,69	-58,40
		F 0-2	15.02	260		6 723,0	8 271,0	1 548,00	1 012,07	214,25	797,82
		G 0-3	15.03	282		1 588,0	1 727,0	139,00	90,88	232,38	-141,50
		H 0-4	15.04	282		5 708,0	6 499,0	791,00	517,15	232,38	284,77
	1er	E 1-5	15.05	316		2 393,0	2 654,0	261,00	170,64	260,40	-89,76
		F 1-6	15.06	316		4 869,0	5 189,0	320,00	209,21	260,40	-51,19
		G 1-7	15.07	324		2 301,0	2 473,0	178,00	116,37	266,99	-150,62
		H 1-8	15.08	324		1 609,0	1 609,0	7,00	4,58	266,99	-262,41
	2e	E 2-9	15.09	316		5 680,0	6 151,0	471,00	307,94	260,40	47,54
		F 2-10	15.10	362		1 361,0	1 369,00	8,00	5,23	298,30	-293,07
		G 2-11	15.11	326		6 218,0	7 543,0	1 325,00	896,27	268,64	597,63
		H 2-12	15.12	245		596,0	659,0	63,00	41,19	201,89	-160,70
	3e	E 3-13	15.13	338		4 430,0	4 845,0	415,00	271,32	278,53	-7,21
		F 3-14	15.14	361		2 428,0	2 684,0	256,00	167,37	297,48	-130,11
		G 3-15	15.15	339		4 786,0	5 369,0	583,00	381,16	278,35	101,81
		H 3-16	15.16	287		1 29,0	131,0	2,00	1,31	236,50	-235,19
Privatif	total						0,00	8 225,37	8 240,42	-15,05	
Communs						108,0	109,0	6,00	3,92	9,15	
						67,0	84,0	17,00	11,11	11,11	
<b>TOTAL</b>	Total					<b>105 063,0</b>	<b>117 667,0</b>	<b>12 604,0</b>	<b>8 240,40</b>	<b>8 260,68</b>	<b>-30,10 €</b>

Acp "LE CHÂTEAU DES ARONDES"  
Chaussée de Mariemnot, 13-15,  
7140 Morlanwelz

## Assemblée générale du 7 mars 2025

## BUDGET 2025

	2022	2023	2024		2025
	réelles	réelles	budget	réelles	budget
<b>I: CHARGES COURANTES</b>					
<b>A. Charges du copropriétaire</b>					
61037000				834,00	860,00
61044000		1 148,02	1 150,00		
61073000		848,00	900,00	2 085,02	2 200,00
61400000	4 664,19	5 181,39	4 250,00	5 645,85	5 800,00
61611000	58,70	75,00		160,00	90,00
64000000				555,53	
65000000	40,00	35,94	40,00	36,00	40,00
	<b>Sous-total A</b>	<b>4 762,89</b>	<b>6 340,00</b>	<b>9 316,40</b>	<b>8 990,00</b>
<b>B. Dépenses résidentielles ou locatives</b>					
61001000	233,65	251,32	280,00	290,84	300,00
61010000	239,02	857,93	950,00	2 336,64	2 400,00
61011000	6 972,16	7 805,40	8 600,00	8 698,95	9 000,00
61013000	361,08	166,59			
6101300A		625,40	200,00		210,00
61037000		1 113,00	600,00	600,00	500,00
61042000			300,00		
61050000	3 420,00	2 971,50	3 300,00	3 118,58	3 300,00
61052000	26,38	53,03	60,00		50,00
61060000	5 921,42	8 772,50	8 700,00	7 381,00	7 600,00
61077000	1 452,23	542,42	600,00	546,87	600,00
6121000A		-1 105,10	1 000,00	3 578,59	3 700,00
61210000	9 140,26	6 650,40	7 000,00	1 201,87	1 250,00
	<b>Sous-total B</b>	<b>27 766,20</b>	<b>31 590,00</b>	<b>27 753,34</b>	<b>28 910,00</b>
<b>C. Charges de gestion et d'administration</b>					
61300000	8 391,00	8 796,00	9 650,00	9 150,00	9 400,00
61612000		4,8		114,82	120,00
	<b>Sous-total C</b>	<b>8 391,00</b>	<b>8 800,80</b>	<b>9 264,82</b>	<b>9 520,00</b>
<b>D. Charges privatives</b>					
61038000	741,75	808,40	990,00	860,75	900,00
61200000	7 628,41	8 199,86	9 000,00	8 240,39	8 600,00
61041000	440,48				
61650000	210,00	215,46	240,00	172,00	250,00
	<b>Sous-total C</b>	<b>9 020,64</b>	<b>10 230,00</b>	<b>9 273,14</b>	<b>9 750,00</b>
<b>Total des charges courantes</b>					
	<b>49 940,73</b>	<b>54 017,26</b>	<b>57 810,00</b>	<b>55 607,70</b>	<b>57 170,00</b>
<b>II: CHARGES EXTRAORDINAIRES</b>					
6101200B	3 519,20				
6106000B	4 114,00				
61041000				3 483,65	
<b>Total des charges extraordinaires</b>					
	<b>7 633,20</b>			<b>3 483,65</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CHARGES (courantes + extraord)</b>					
	<b>57 573,93</b>	<b>54 017,26</b>	<b>57 810,00</b>	<b>59 091,35</b>	<b>57 170,00</b>

Contrats de fournitures régulières

FOURNISSEUR	OBJET	CONTRAT			REMARQUE	
		DATE	NUMERO	MONTANT ANNUEL		PERIODICITE
AXA	assurance habitation	12/10/2020	817 067 810	5685,25	ANNUEL	courtier Mr MALENGRET
BTV	Contrôle ascenseurs		k09494523	581,68	SEMESTRIEL	
CALORIBEL	relevé des compteurs	08/12/2014	l81-1554	824,85	ANNUEL	
ENGIE	contrat électricité compteur 1		221021557758	600,90		
	contrat électricité compteur 2	12/02/2024	221021557657	592,97	ANNUEL	contrat pro groupé
	contrat électricité ascenseurs		221021557556	3578,59		
JARDIPARCS	entretien des jardins	25/02/2025	Client 113	7381,00	MENSUEL	
NETTOYAGE	nettoyage communs	01/01/2020		3111,58	MENSUEL	
QUEVY Jean-Yves	Syndic	01/05/2018		9150,00	MENSUEL	
SCHINDLER	Entretien des ascenseurs	01/05/2018	1677668/2376949	8183,20	TRIMESTRIEL	
	contrat Ahead connectivity	29/06/2022		655,57	ANNUEL	
SICLI	Entretien des extincteurs	23/08/2016	101213167	251,32	ANNUEL	
SWDE	fourniture d'eau n°15	23/08/2016	1000 0197 1447	4257,93	TRIMESTRIEL	
	fourniture d'eau n°13	23/08/2016	1000 0197 1444	3982,46	TRIMESTRIEL	

quevyjeanyves@skynet.be

---

**De:** Malengret Assurances Srl <info@malengret.be>  
**Envoyé:** mercredi 5 mars 2025 11:43  
**À:** quevyjeanyves@skynet.be  
**Objet:** RE: château des arondes: police AXA contrat N° 847 067 810

Bonjour M. Quevy,

Nous avons bien reçu votre e-mail et vous remercions pour votre démarche. Cependant, en raison du nombre important de sinistres enregistrés au sein de votre copropriété, les différentes compagnies que nous avons contactées par téléphone refusent de nous proposer une tarification pour la reprise du contrat, en raison d'un historique de sinistres défavorable.

Le contrat actuel souscrit auprès d'AXA reste l'un des meilleurs du marché en termes de prix et de garanties. Vous pouvez consulter les détails des garanties de ce contrat directement sur le site [axa.be](http://axa.be), dans la rubrique "Building".

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement,

Alain Malengret

PS: Soyons déjà contents que la compagnie n'ait ni augmenté la franchise ni supprimé de garanties.

**MALENGRET ASSURANCES** 

MALENGRET ASSURANCES S.R.L.  
Chaussée Brunehault, 348  
7140 Morlanwelz  
064/45.14.10  
[www.malengret.be](http://www.malengret.be)  
FSMA 021210A  
NE: 0433609202

---

**De :** quevyjeanyves@skynet.be <quevyjeanyves@skynet.be>  
**Envoyé :** lundi 27 janvier 2025 15:28  
**À :** Malengret Assurances Srl <info@malengret.be>  
**Objet :** château des arondes: police AXA contrat N° 847 067 810

Bonjour Monsieur MALENDRET,

La résidence est couverte par AXA.  
Lors des séance du mois de février l'assemblée générale des copropriétaires souhaite comparer les conditions particulières et générales d'autres compagnies.  
Pouvez-vous faire des propositions.

ACP LE CHÂTEAU DES ARONDES  
AG du 07/03/2025

Pour information

Traitement durable et complet des façades.

Résumé de l'offre de la société ISOTRA (TVA 6% NC) du 21 février 2025.

**A, Démoussage**

Installation de chantier

Nacelle télescopique, échafaudage

Démoussage

Façade avant	30.598,13
Façade arrière	30.598,13
Pignon gauche	9.895,32
Pignon droit	10.373,42
	<hr/>
	<b>81.465,00</b>

**B.HydrOfugation**

Façade avant	14.592,00
Façade arrière	14.592,00
Pignon gauche	4.719,00
Pignon droit	4.947,00
	<hr/>
	<b>38.850,00</b>

**C.Option**

Démoussage cheminées et rampe	5.415,00
Hydrofugation cheminées et rampe	8.500,00
	<hr/>
	<b>13.915,00</b>

---

**Rectificatif au courrier de Monsieur Quévy 04/04/25 : budget de 2022 à 2025 (annexe) Charges de gestion et d'administration**

---

À partir de Vito De Dominicis <dedominicis.v@hotmail.com>

Date Sam 05-04-25 12:03

À Jean-Yves Quevy <quevyjeanyves@skynet.be>

Budget 2024 : charges de gestion et d'administration :

- 61612000 Frais commissaire aux comptes : **114,82**

**Rectificatif : 92,67**

Frais de 2023 payés au 1er trim. 2024

- cartouche encre 22,99 et téléphone 20,00 = 42,99
- à ne pas comptabiliser : produits de nettoyage (ajax, vinaigre, javel) 18,06 et manche brosse 04,09

Frais de 2024 payés en 2024

- cartouche encre 29,68 et téléphone 20,00 = 49,68

Pour info : papier, enveloppes, timbre non comptabilisés...