

Huy, le 29 septembre 2022

ACP - RESIDENCE PAUL DELVAUX

Procès-verbal de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, qui s'est tenue le 29 septembre 2022 dans les locaux de la Buvette du terrain de football de Bas-Oha.

L'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la résidence « Paul Delvaux » est valablement constituée et apte à délibérer étant donné qu'elle réunit par présences personnelles ou par représentation 62 % des quotités en parties communes de la résidence soit, 6210 / 10000^e sur un montant de 10000/10000^e.

37 ~~37~~ propriétaires sont présents et représentés, conformément à la liste des présences annexée.

Le double quorum étant atteint, M^r J.M. Nigot, Président, nommé par l'assemblée, ouvre la séance à 19h30 en souhaitant la bienvenue à tous les participants. Le Syndic remercie les membres du conseil de copropriété pour leur investissement au sein de l'immeuble.

ORDRE DU JOUR

1. Signature des présences et mandats

2. Approbation du PV de l'assemblée générale du 06-10-21

4 mois sont octroyés aux copropriétaires pour formuler leurs éventuelles remarques sur un PV d'assemblée. Passé ce délai et en l'absence de contestations, le PV est approuvé.

Constat étant fait de l'absence de contestations et/ou remarques, le PV de l'assemblée générale référencé, SIGNE par les copropriétaires présents et représentés en fin de séance, **est approuvé**.

3. Approbation des comptes du Syndic → Exercice 2021-2022

Conformément au mandat qui leurs a été donné par l'AG du 06/10/21, Messieurs Léonard et Mouton ont contrôlé les comptes de l'exercice 2021/2022. N'ayant constaté aucune anomalie et attestant que le décompte de charges envoyé est conforme aux dépenses et recettes de l'exercice comptable, **les contrôleurs aux comptes suggèrent à l'assemblée d'approuver les comptes.**

Remarques

Le syndic fait remarquer que certains propriétaires ne sont pas en ordre de provisions, voir ne paient rien durant l'exercice comptable et paient tout au solde. A REGULARISER PAR LES CONCERNES !!!

4270,17 € de retards avant clôture comptant principalement DIVORIM (3299,75 €) des provisions impayées par 1 propriétaire (1440 €) et des « créiteurs ».

En ce qui concerne les E/D, il y en a eu 4 x 50 € = 200 €

INFO

♦ **Dépenses 2021/2022 = 95908,05 € contre 87079,49 € pour 2020/2021, soit une HAUSSE de 8828,56 € principalement due :**

- Entretien et petites réparations du bâtiment → + 1946,58 €
- Réparations ascenseurs non compris au contrat → + 520,63 €
- Entretien des abords – Jardin → + 1143,45 €
- Débouchage égouts → + 1116,19 € (pas en 20/21)
- Salaire FO → + 1860,05 €

ET la fluctuation des autres postes.

❑ **Info accès à la plateforme informatique – Consultation des comptes et documents**

Cet accès, obligatoire au vu de la loi, donne la possibilité aux propriétaires (et contrôleurs aux comptes) de consulter tous documents ou informations à caractères non privé ; cet accès est facturé 5 € par lot dans le comptes annuels en frais « propriétaires ».

DOSSIER JUDICIAIRE EN RECUPERATION DE CHARGES IMPAYEES (DIVORIM – Van Parys)

Montant total initialement du au 30/06/15 = 4857,46 €

↳ Montant total du au 30/06/18 = **12058,47 €**

Soit → 11426,33 € au 30/06/18

68,00 € AF/Réserve décidé par l'Ag 20/09/18

564,14 € de clôture 2018/2019

RAPPEL

Après d'innombrables rappels (par téléphone, mails, courriers ...) restés sans réponse, ce dossier a été **mis aux mains** de **Me MOERS** (Huissier à Huy) pour récupération de la dette.

Courrier amiable, mise en demeure ... n'ont engendré aucune réaction de Divorim.

Suite à la citation à comparaître en Justice de Paix, Me DESSY est intervenu et suite au prononcé du jugement du 23/07/15, **Divorim est condamné par défaut** puisque non présent et non représenté. L'Huissier a procédé à un acte de signification commandement le 26/08/15.

En suite de l'acte de l'Huissier Moers, son confrère lui signale que la société DIVORIM est un ensemble de bureaux meublés avec boîtes aux lettres ; le mobilier sans valeur étant propriété du centre de bureaux HEPTACON.

Au vu de cette voie sans issue, le Syndic **a demandé à l'Huissier d'investiguer plus encore** puisque **VAN PARYS** est normalement **propriétaire** par jugement du 20/09/06 du Tribunal Civil de Huy de l'appartement **334** cave **C57** – emplacement de garage **P26** et **DIVORIM** des **caves C10-19-27** et des **emplacements de garage P02-13-21**.

Le bureau d'ENREGISTREMENT de Huy (09/02/16) confirme la propriété des caves 10-19-27 et des emplacements P02-13-21.

Le 30/03/16, le Syndic marque son accord pour que l'Huissier investigue auprès des autres bureaux d'enregistrement renseignés par celui de Huy (= TERMONDE & EUPEN)

DIVORIM serait propriétaire d'une surface (commerciale) dans un grand magasin enregistré à Eupen.

↳ Procédure de saisie-exécution immobilière du bien susmentionné est proposée mais au vu des frais de procédure faramineux que cela allait engendrer (juge des saisies d'Eupen, traduction à partir du néerlandais et de l'allemand) l'Huissier préconise d'intenter la saisie immobilière sur les biens sis à Huy et à Wanze en se renseignant sur leur état hypothécaire et être certain d'obtenir qq chose sur la vente publique, étant donné que la partie débitrice (DIVORIM) est archi-poursuivie.

↳ Si cette piste n'était pas favorable, la voie VAN PARYS serait envisageable sous réserve des instances prioritaires (contributions, lois sociales ...) et l'assemblée 2016 avait suggéré une investigation en vue d'une éventuelle saisie sur loyers (piste à suivre)

↳ **Des dernières nouvelles reçues de Me Dessy via les investigations de l'huissier Moers** et suite à une demande d'informations relative à la vente des biens dont question, il est **fort à craindre de ne rien percevoir** étant donné que **la copropriété n'a aucun privilège**.

→ Un **ETAT HYPOTHECAIRE fait apparaître** une inscription hypothécaire au 1° rang pour les contributions à hauteur de 65.000 € - des notifications fiscales (étant des créances privilégiées) de l'ordre de 350.000 € et une saisie a été entamée par un bureau de recettes provinciales Oost Vlanderen.

↳ L'appartement 334 – C57 – P26 ont été vendus à M. Mme Nigot par acte du 22/11/17 (Notaire Misonne)

↳ Une demande d'infos relatives à l'article 577 - §1 et §2 a fait l'objet d'un courrier au notaire Misonne pour les lots C10 - C19 – C27 – P02 – P13 – P21 (exclusivement à vendre au sein de la copropriété) Pour RAPPEL, ces emplacements sont bien cadastrés et repris dans les lots à l'acte de base mais il est physiquement impossible de garer une 4° voiture, dont le conducteur puisse en sortir aisément.

→ **AUCUNE VENTE N'A APPAREMMENT ABOUTIE SUITE AUX INFOS DONNEES AU NOTAIRE MISONNE !!!**

Confirmation faite par l'Huissier Moers et Me Dessy, la DETTE DIVORIM doit passer en perte et profit.

❖ Me Dessy demande la clôture du dossier en l'état ⇒ OUI unanime.

L'attestation de clôture de faillite indispensable pour modification ultérieure des statuts et facturation des charges Divorim a été demandée au curateur le 15 septembre 2020. Sans nouvelle à ce jour !!!

★ APPUREMENT DETTE DIVORIM

3265,75 € au 30/06/21

34,00 € appel de fonds 2021-2022 impayé

568,99 € charges 2021-2022

3868,74 € au 30/06/22 à facturer → En attente de l'attestation de clôture de faillite

⇒ Facturation des futures charges de ces lots → En attente de l'attestation de clôture de faillite

⇒ Dans le but d'une éventuelle saisie conservatoire sur les lots encore invendus, il a toutefois été envoyé un mail au curateur de la faillite (encore non clôturée) lui réclamant l'entièreté de la dette.
IDEM pour les exercices 2020/2021 et 2021/2022 !!!

Questions de l'assemblée

Réponses sont données par le syndic.

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2021/2022.

Décharge est donnée au contrôleur aux comptes et au syndic.

Rapport du contrôle des comptes annexé au PV

→ Commissaire aux comptes 2021/2022 = Messieurs LEONARD et MOUTON ←

PROVISIONS TRIMESTRIELLES

Provisions reçues 85850,00 €

Dépenses 2021/2022 - 95908,00 €

- 10058,00 € (Insuffisant)

Restant au compte « vue » au 30/06/22 = 6820,46 € (dont 3037 € d'avances)

Provisions établies depuis le 01-10-2013

STUDIOS	270 € / trimestre
APPARTEMENTS 2 CHAMBRES	360 € / trimestre
APPARTEMENTS 3 CHAMBRES	468 € / trimestre

PROPOSITIONS

A l'unanimité des présents et représentés, l'assemblée décide :

☒ ~~Indexer les provisions de 30% au 01/10/22~~

~~→ Studios 351 €~~

~~→ Appartement 2 chambres 468 €~~

~~→ Appartement 3 chambres 608 €~~

☒ Appel de fonds de roulement UNIQUE de 16000 € à payer avant le 31/10/22

soit 1,60 € / 10000 €

4. Entretien 2023 des abords de la résidence – BENETTI

(+ 14,95 % en rapport à 2022)

{ Charges forfaitaires
Carburants
Vasifs + gros ...

Estimation d'entretien 2023 des abords de la résidence à **5805 € Htva** contre 5050 € Htva en 2022.

Pour info ⇒ Pour 2019 (4910 € Htva) ♦ 2020 (4910 € Htva) ♦ 2021 (4850 € Htva)

Etant satisfait de cette société, l'assemblée marque son accord sur cette offre de prix et la société BENETTI exécutera l'entretien 2023 des abords de la résidence.

5. Travaux intérieurs-externes – Ratification des décisions du CDC mandaté par l'AG 2021

Le CDC réuni en séance du 24/05/22 a pris les décisions suivantes suite à celles de l'AG 2021 :

→ Peinture des 6 mains courantes et des barreaux verticaux du -1 au 4^e étage

- Devis BATIDECOR 20034,00 € Tvac
- Devis HOUSE PAINTER 13018,92 € Tvac

Le CDC a porté son choix sur le devis HOUSE PAINTER – **13018,92 € à payer par le fonds de réserve REALISE**

→ Nettoyage - réparations façade phase II + bacs à fleurs nécessaires des autres phases

Nettoyage à haute pression – Réparation crépis fissurés – Étanchéité bacs à fleurs par l'intérieur
Montage/démontage échafaudage compris :

- Devis BATI'S 34480,12 € Tvac (peinture comprise alors que pas demandé et déconseillé)
- Devis ALBASS 7372,30 € Tvac

Le CDC a porté son choix sur le devis ALBASS – **7372,30 € à payer par le fonds de réserve**
Prévu à partir du 05-10-22 sauf météo défavorable

→ Nez de balcons – terrasses du dernier étage

Une entreprise bien connue du syndic a remis prix pour la réparation de 9 terrasses (selon état)
pour **3943,20 € Tvac à payer par le fonds de réserve.**

Prévu à partir du 30-09-22 sauf météo défavorable

L'assemblée RATIFIE d'une manière unanime ces décisions et leur mode de facturation.

6. Arrêté Royal 09-03-03 ascenseurs / Rappel prochaine analyse de risques

Pour rappel,

↳ **Ascenseurs aux normes → PROCHAINE ANALYSE DE RISQUES AVANT 06/10/25**

7. Remplacement des chaudières individuelles par des chaudières à condensation
Rappel de la décision de l'Ag 2020

Le remplacement futur de chaudières atmosphériques par des chaudières à condensation, risquait fortement d'entraîner l'obligation de faire sortir une buse en inox, en façade AR.

A l'unanimité des présents et représentés, **l'assemblée 2018 avait autorisé cette manière de faire pour toutes futures installations de chaudières à condensation, EN URGENCE.**

Pour les appartements du 4^e étage, le placement de ces buses inox à travers les brisés (parties de toit en pente) étant exclusivement sous la responsabilité des propriétaires concernés, en cas d'infiltrations.

Renseignement pris auprès de l'organisme agréé B.T.V., aucun cahier de charge relatif à la pose des buses inox (double flux) ne sera émis. Cependant, dans la configuration de l'immeuble, qu'elles sortent en façade AV ou AR, ces buses seraient trop près des fenêtres et/ou balcons ; la norme imposant une certaine distance de ces éléments de façades.

2 ou 3 marques construisent encore des chaudières atmosphériques aux normes actuelles.

Dans le cas de placement de chaudières à CONDENSATION, il faudrait réaliser un SYSTEME **CLV** en plaçant des cheminées (conduits) d'évacuation qui traverseraient les appartements de buanderie en buanderie, sur lesquelles les chaudières à condensation seraient raccordées.

→ **REALISATION CONSEQUENTE** (techniquement et financièrement) sans savoir ou passent les impétrants et décharges.

AVIS & ESTIMATION de la société AIR TECHNOLOGIES

D'après cette société, il serait possible de placer un conduit CLV (Cox-Hybrid) de diamètre 160 dans les cheminées existantes, permettant le raccordement de chaudières à condensation.

Travaux compris

- Percement nécessaires pour montage des raccordements dans les appartements
- Montage des raccordements et resserrages
- Conduits CLV avec chapeaux en toiture

Non compris

- Démontage des grilles de cheminées en toiture
- Travaux de peinture au niveau des raccordements
- Remplacement des chaudières avec leur raccordement à la cheminée
- Percements éventuels dans des parois de béton

ESTIMATION → 4591 € Htva / cheminée

SOIT 27546 € Htva pour 6 cheminées * 55092 € Htva pour 12 cheminées

IL n'y aurait pas de système permettant le raccordement de chaudières atmosphériques et de chaudières à condensation. TOUT LE MONDE DOIT DANS CE CAS PLACER UNE CHAUDIERE A CONDENSATION

Conseil de cette société

Faire appel à un bureau d'experts (DEPLASSE ou ALL DETECT) afin d'expertiser les cheminées et ainsi obtenir un rapport à partir duquel un devis complet et précis pourra être établi.

A l'unanimité des présents et représentés, l'AG 2020 a décidé que TANT QU'IL EXISTERA DES CHAUDIERES ATMOSPHERIQUES A LA VENTE, LE SYSTEME ACTUEL DES CHEMINEES RESTERA EN PLACE.

8. Adaptation des statuts à la loi 2018

La loi du 18 JUIN 2018 entrée en vigueur le 1^{er} JANVIER 2019

Le REGLEMENT DE COPROPRIETE et le REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR **doivent être adaptés** conformément aux articles 577-3 à 577-14 du Code Civil, tels que modifiés par la loi du 18 juin 2018. Le législateur précise que :

pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas (en même temps ou ultérieurement) de modifications à l'acte de base, le texte adapté ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique puisqu'il s'agit d'une adaptation et non d'une modification des statuts !!!

Il est toutefois nécessaire d'ENREGISTRER l'adaptation pour PRISE D'EFFET et REALISATION.

→ Un bureau de consultants juridiques sera contacté.

Ce point sera mis à l'ordre du jour de l'AG 2023.

9. Rapport des pompiers suite à la visite du 10-07-19 - Demande de la commune

Copie de la réponse envoyée par le Syndic au Bourgmestre de la commune de Wanze, avait été envoyée à tous les propriétaires.

Par le biais d'un « toutes boites » le SYNDIC avait demandé les attestations d'entretiens de chaudières et de conformité électrique des appartements pour le 15/09/19 au plus tard, sachant qu'il était presque impossible d'obtenir 120 attestations pour cette date !



Toutes reçues, **elles ont été envoyées à la Commune AVEC les attestations manquantes :**

⇒ Détection incendie-gaz et exutoires

⇒ Extincteurs et dévidoirs

⇒ Ascenseurs – Contrôle semestriel

Ascenseurs – AR -09-03-03 – Attestation de régularisation

Démarches en vue des contrôles manquants

✓ Contrôle des 6 installations électriques des communs ⇒ BTV le 20/08/19 (**CONFORMITE > 09/2044**)

✓ Contrôle des 65 éclairages de secours ⇒ BTV le 20/08/19 (**21 éclairages remplacés pour 1742,40 € Tvac**)

✓ Contrôle des 60 installations de gaz ⇒ BTV les 26 + 27 + 28/08/19 (**En ordre**)

✓ Contrôle d'approximativement 36 portes RF ⇒ MENUISERIE CORNET (**En ordre**)

✓ Gaines techniques au plafond du garage ⇒ **Désobturées** le 06/08/19

PERIODICITE DES CONTROLES

ELECTRICITE DES COMMUNS

→ Contrôle **tous les 5 ans** **MAIS** CONFORMITE > 09/2044 !!!

ETANCHEITE INSTALLATIONS GAZ

→ Contrôle **tous les 3 ans**

ECLAIRAGES DE SECOURS

→ Contrôle **tous les ans**

CONTROLE DES PORTES RF

→ Contrôle **tous les ans**

DET. INCENDIE + EXUTOIRES

→ Contrôle **tous les ans**

A faire encore en 2022

BTV sera contacté pour le contrôle d'étanchéité gaz des 60 installations + Eclairages de secours
CORNET sera contacté pour réglage des portes RF des communs

10. Travaux à prévoir – à réaliser

☐ Nettoyage approfondi des 6 cages d'escalier (marches/contre marches et plinthes)

Devis GREG C/CLEAN : **363...** € Tvac → **OUI** unanime / **NON**

- ☐ Remplacement éventuel des potentes en face du n° 10 – Phase 1

OUI – Devis à demander à Benetti / ~~NON~~

four des Foncieres CDC mandaté pour décision

- ☐ Remplacement de conduites d'alimentation des compteurs d'eau (1 collecteur)

Devis MESSERE : **4358,33** € Tvac

OUI unanime / ~~NON~~

A PAYER PAR le Fonds RESERVE

- ☐ Réparation des escaliers extérieurs – Pierres bleues * briques * joints

Devis EDA CONSTRUCT : **1039** € Tvac

OUI unanime / ~~NON~~ – Devis comparatif

Facturation dans les comptes annuels (Eq)

11. Approvisionnement du fonds de réserve

LIVRET	€
Solde au 01/07/21	24156,25
AF 2021-2022 reçus sur 5000 €	4896,00
Reçu pour clôture compte clés garage	1294,35
AF 2020-2021 reçu du CV pour Antoine	92,00
Assainissement berge de la Mehaigne	-1173,70
Frais de banque - Envoi extraits CODA	-125,00
Solde au 30/06/22	29139,90

Comptant qu'il y aura à payer **28693** € relatifs aux travaux intérieurs/extérieurs (point 5) en 2022/2023 il restera **± 447** €; le CDC et le SYNDIC propose d'approvisionner de 15000 €.

Un APPEL DE FONDS de **1,50** € / 10000 € à payer avant le 31/01/23 sera annexé au PV

Approbation unanime de l'assemblée.

12. Elections Statutaires

- ☐ Contrat et mandat du syndic

Le contrat de la SRL MARCHOUL venant à échéance le 03/10/22, celle-ci **propose** ses services aux émoluments mensuels de **1094,04** € indexés annuellement avec un contrat de 3 ans, prestations extraordinaires et/ou non usuelles non comprises. En effet, ces prestations ne font plus parties des attributions du syndic suite à la loi de 2010 sur la copropriété. Elles font l'objet d'une tarification séparée.

A l'unanimité des présents et représentés, la SRL MARCHOUL est **nommée Syndic pour une période de 3 ans, prenant effet le 04/10/22** aux conditions susmentionnées.

Mandat à M. Nigot pour signature du contrat

- ☐ Conseil de copropriété

CANDIDATURES = DUBOIS – NIGOT – PIETTE

Le conseil de copropriété composé de Mesdames DUBOIS – PIETTE ainsi que de Monsieur NIGOT est élu pour une période d'un an. Madame DUBOIS en assurera la Présidence.

Approbation unanime des présents et représentés.

13. Rappels et suggestions

- ☐ RAPPEL = Les portes des armoires renfermant les compteurs électriques des appartements doivent impérativement rester ouvertes pour les cas urgents.

❑ **R.O.I (Règlement d'ordre intérieur) – ARTICLE 3 / INFORMATIONS**

En cas de location d'un appartement, le copropriétaire aura des obligations d'informations. Deux copies du règlement d'ordre intérieur seront remises par le copropriétaire au locataire, dont un exemplaire devra être retourné, signé et précédé de la mention « lu et approuvé » au syndic.
→ Une amende de 250 Euros est fixée en cas de non-respect, à dater d'un mois après l'occupation de l'appartement.

❑ **RAPPEL – TERRE IMMEUBLE**

Sectionneurs de terre sont placés dans les armoires des halls d'entrées du 10 (2° entrée) et du 8 (2° entrée)

❑ **INTERDICTION DE DEPOTS DE QUOI QUE CE SOIT DANS LES COMMUNS ET PARKINGS A VELOS**

❑ **INTERDICTION DE DEPOTS D'IMMONDICES AUX ALENTOURS DE L'IMMEUBLE**

❑ **Propriétaires de chiens – Respect des parterres et plantations**

❑ **Nuisances occasionnées par Monsieur WATELET dans les communs de l'immeuble**

Refuse toutes aides mais légère amélioration !

❑ *SCREEN et volets en façade → à l'O.I de l'Ag 2023*

❑

❑

❑

❑

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h50

PRESIDENT DE SEANCE

M. Nigot

LE SYNDIC

SRL Marchout

Feuille de présence

Assemblée générale du 29/09/2022 à 18h30
Rue du Pressoir 1 4520 WANZE

PAUL DELVAUX (N. Entr. : 0851.056.719) VAL DE MEHAIGNE
4520 WANZE 01/07/2021 - 30/06/2022

SPRL MARCHOUL

Avenue Pierre Dijon 12 4500 HUY Tél. : 085/21.55.44 / Fax : 085/21.27.58