

ACP - RESIDENCE PAUL DELVAUX

Procès-verbal de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, qui s'est tenue le 26 septembre 2024 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 65 % des quotités en parties communes de la résidence soit, 6536/10000^e sur un montant de 10000/10000^e.

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

Le double quorum étant atteint, Monsieur JM. NIGOT, Président nommé par l'assemblée, ouvre la séance à 19h05 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. Une minute de silence est observée à la mémoire de feu s
Mmes - M JAHOUILLÉ - GHEURY - THONET - Dubois

ORDRE DU JOUR

1. Signature des présences et mandats

2. Approbation du PV de l'assemblée générale du 28-09-23

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 2023-2024

Conformément au mandat qui lui a été donné par l'AG 2023, Monsieur Ch. Léonard a contrôlé les comptes. N'ayant constaté aucune anomalie et attestant que le décompte de charges envoyé - est conforme aux dépenses et recettes de l'exercice comptable, Mr Léonard 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 !!!

Infos

♦ **Dépenses 2023/2024 = 112212,29 € contre 107587,66 en 2022/2023, soit une HAUSSE de 4624,63 €**

• 61011 – Entretien ascenseurs – 5 trim facturés (3 ^e trim 24 normal. sur 24/25 + index)	⇒ + 3462,24 €
• 61012 – Réparations ascenseurs	⇒ + 200,52 €
• 6140 – Assurance incendie bâtiment (indexation normale)	⇒ + 748,01 €
• 61050 – Nettoyage bâtiment selon contrat (hausse de salaire)	
• 623 – Autres frais du personnel - (hausse ucm + onss + frais gestion ...)	⇒ + 3645,00 €
• 6147 – Franchise bris de vitrage – SCEUR	⇒ + 311,35 €
• 61300 – Honoraires syndic – (Indexation)	⇒ + 950,00 €

Indexation 2023 de 7.5% au lieu de 10.63% + 1.28% en 2024

ET la fluctuation des autres postes.

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 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 farineux 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^{er} 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^e 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 !!!

APUREMENT DETTE DIVORIM

Solde au 30/06/23	4708,52
AF réserve - Toiture	680,00
AF réserve - Général	68,00
Charges 2023-2024	668,32
Solde au 30/06/24	6124,84
Apurement décidé par AG 2017	10000,00
Solde réellement dû	16124,84

⇒ **Indépendamment de l'apurement – par appel de fonds de 10000 € décidé par l'AG 2017**

l'ACP était toujours en **attente de l'attestation de clôture de faillite – non encore clôturée à ce jour !**

⇒ 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'entière de la dette.

IDEM pour les exercices 2020/2021 • 2021/2022 • 2022/2023 • 2023/2024 !!!

INTERVENTION DU CURATEUR DE LA FAILLITE – Me VERLAECKT

Par courriel du 17-07-24 le syndic fut contacté par Me VERLAECKT – désirant liquider cette faillite et rappelant que la tentative de vente des lots (P02-13-21 et C10-19-27) par le notaire MISONNE n'avait pas aboutie – sans doute par l'impossibilité physique de placer une voiture sur ces emplacements de garage. Le syndic lui a répondu par courriel du 05-08-24 avec détail des charges dues par DIVORIM au 30/06/24.

**** courriels annexés à la convocation à cette AG ****

Par courriel du 25-09-24 Me VERLAECKT écrit à tous les copropriétaires – **proposant** principalement **la vente des lots restant** à DIVORIM - son intervention à la modification des statuts et pouvoir TOUT payer.

LES EMPLACEMENTS DE GARAGE

⇒ Que les propriétaires des lots P01-P03-P04 achètent le P02

⇒ Que les propriétaires des lots P11-P12-P14 achètent le P13

⇒ Que les propriétaires des lots P22-P23-P24 achètent le P21

Dans le passé - les prix ont oscillé de 1500 à 6000 € par emplacement !

LES CAVES - C10-C19-C27

Dans le passé - les prix ont oscillé de 1000 à 2000 €

Bien que n'étant pas dans ses intentions

Me VERLAECKT ajoute que si une solution amiable n'est pas trouvée pour les emplacements de garage, il sera obligé – en tant que curateur – d'intenter un procès contre la copropriété pour la libération de ces places de garage – conformément à l'acte de base.

A l'unanimité des présents et représentés – l'assemblée marque son accord sur le principe de vente des lots restant à DIVORIM et demande aux intéressés de se manifester auprès de Me VERLAECKT.

AVANT 31/10/24

Prix Vente Cave = 1500 € + Frais Notaire
Prix Vente Parking = 2000 € + Frais Notaire

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 2023/2024. Décharge est donnée au contrôleur aux comptes et au syndic.

Rapport du contrôle des comptes annexé au PV

→ **Commissaire(s) aux comptes 2024/2025** = Monsieur **LEONARD** ←

PROVISIONS TRIMESTRIELLES

Projection

Solde compte vue au 01-07/24	19605,13 €
Provisions 2024-2025 à recevoir	113524,00 € si toutes reçues
A recevoir de la clôture 06-2024	22980,84 €
Dépenses 2024-2025 <u>estimées</u>	- 118000,00 € dépenses 2023-2024 +5%
Solde estimé au 30-06-25	38109,97 €

	<u>Au 01-10-13</u>	<u>Au 01-10-23</u>
Studios	270 €	351 €
Appartements 2 chambres	360 €	468 €
Appartements 3 chambres	468 €	608 €

Le syndic propose de **maintenir** les **provisions en place** depuis le 01-10-23 – pour l'exercice 2024/2025.
APPROBATION UNANIME DE L'ASSEMBLEE.

4. Entretien 2025 des abords de la résidence – BENETTI

Estimation à **6210 €** Htva contre 5805 € Htva en 2024.

Pour info ⇒ 2019 (4910 € Htva) ♦ 2020 (4910 € Htva) ♦ 2021 (4850 € Htva) ♦ 2022 (5050 € Htva) ♦ 2023 (5805 € Htva)

L'assemblée **marque son accord / ne marque pas son accord** sur cette offre de prix.

☒ BENETTI exécutera l'entretien 2025 des abords de la résidence.

☐ ~~Une autre société sera mise en concurrence – et le CDC prendra position~~

■ Bien que les saisons actuelles ne favorisent pas un entretien régulier facile – **un peu plus de rigueur sera demandée à Benetti.**

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

Pour rappel,

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

6. 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 - 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.**

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.

7. 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 !!!

L'adaptation a été réalisée datée du 18-10-23 – par une société de consultants juridiques.

- Dépense 2023-2024 de 1210 € Tvac

L'enregistrement n'étant pas nécessaire – Le texte de cette adaptation doit juste être approuvé afin de marquer sa prise d'effet et sa réalisation – Il devient ainsi opposable à tous les copropriétaires.

Préalablement envoyée aux copropriétaires – cette **adaptation des statuts et son texte** (pour le ROI) ne sont **ni ratifiés** et **ni approuvés** - par l'assemblée.

Le ROI ne semble pas être conforme à celui actuellement en place !

Les rectifications seront envoyées au Bureau de Consultant Juridique – pour adaptation du projet à présenter à l'AG 2025.

8. 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 boîtes » 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 2024 - 2025

BTV pour le contrôle d'étanchéité gaz des 60 installations + Eclairages de secours + Electricité des communs

● Gaz : 5419,80 € HTVA ● Eclairages secours : 127,06 € HTVA/h ● Electricité communs : 107,20 € HTVA/h

↳ Prix 2022/2023 **à actualiser !**

CORNET sera contacté pour réglage des portes RF des communs

9. Réfection de la toiture plate de l'immeuble

Devis sur base de l'analyse technique DERBIGUM – Choix de l'entreprise – Facturation

Conformément à la décision de l'AG 2023

⇒ 3 entreprises sur 4 ont remis prix sur base de l'analyse technique DERBIGUM

- BEGUIN ⇒ 325.155,00 € Tvac - (**structure trop petite pour l'envergure du travail**)
- LIBERT TOITURES ⇒ 286.368,91 € Tvac
- ISOTOIT – XLG ⇒ 196.967,08 € Tvac (+ 51 € htva pour remplacement 1m² de plancher)

A l'unanimité des présents et représentés – l'assemblée **décide d'octroyer ces travaux à l'entreprise ISOTOIT**

⇒ Paiement par fonds de réserve ⇒ **Travaux à réaliser en 2025**

⇒ **PRIME – 65 € / m² - sous réserve**

- Un estimateur du SPW Logement devra être appelé
- Réalisation des travaux
- Introduction demande de prime avec documents nécessaires après travaux

10. Travaux à prévoir – à réaliser

■ Ascenseurs 10/2 – 9/1 – 8/2

Remplacement détecteur présence au niveau – courroies d'opérateurs cabines pour 4563,41 € Tvac

Remplacement bloc d'alimentation autonome pour 759,19 € Tvac

■ Remplacement de la vidéophonie des 3 phases (les 2 entrées 9 sont HS et plus de pièces compatibles)

2 électriciens mis en concurrence pour placement de 60 postes vidéo BTCINO :

- BOSCO pour 26799 € Tvac
- JD ELECTRICITE pour 30483,48 € Tvac

A l'unanimité des présents et représentés – l'assemblée **décide d'octroyer le remplacement de la vidéophonie à BOSCO et paiement par le fonds de réserve**. Les **ascenseurs** seront aussi **payés par fonds de réserve**.

11. Approvisionnement du fonds de réserve

LIVRET	€
Solde au 01/07/23	18077,96
Intérêts	68,54
AF reçus sur 110000 € (Toit 100000 + Rés 10000)	102343,27
Réparations diverses ascenseurs	-2850,85
Solde au 30/06/24	117638,92

⇒ 100.000 € pour réfection toiture à payer avant le 31-12-24 – ont été appelés le 01-07-24 – conformément à l'AG 2023

Le syndic attire l'attention sur les travaux encore à réaliser (ascenseurs + vidéophonie + Contrôles sécurité) sans compter la matrice d'alimentation d'eau – remplacée il y a peu - 4358,33 € Tvac – AG 2022

- Par un appel de fonds de 25000 € - il resterait au final 9848,64 €
- 30000 € - il resterait au final 14848,64 €
- 35000 € - il resterait au final 19848,64 €
- 40000 € - il resterait au final 24848,64 €

A l'unanimité des présents et représentés – l'assemblée **décide** :

- ☒ Un APPEL DE FONDS de 4... / 10000€ – à payer avant le 30/04/25
- ☐ ~~Ne rien demander pour l'exercice 2024/2025.~~

12. Elections Statutaires

- SYNDIC et CONSEIL DE COPROPRIETE seront à réélire lors à l'AG 2025

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**

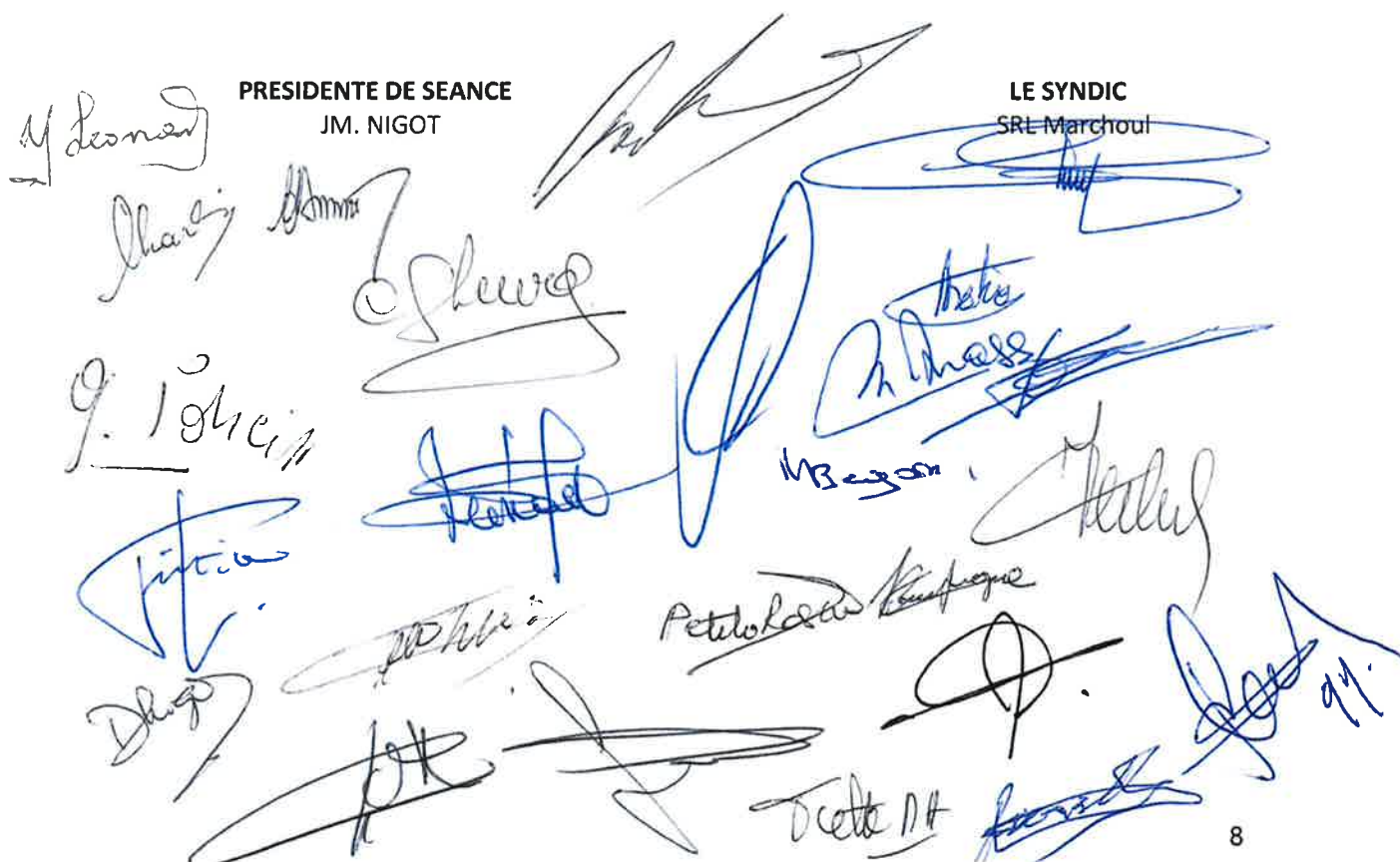
- ☐ **Info réfection trottoir par la commune de Wanze**

A la suite de la construction des parkings de la rue Val de Mehaigne - le syndic a interpellé la commune pour que le trottoir côté immeuble – soit rénové avec le même genre de clinkers que les parkings.
La commune a répondu par courrier du 06-08-24 – que l'ampleur du chantier à réaliser devra avoir recours à un opérateur tiers VIA une procédure de Marché Public.

Que dans l'immédiat – le SERVICE DES TRAVAUX – interviendra ponctuellement pour sécuriser les zones dangereuses ET que la REFECTION totale du trottoir sera étudié par le service des Marchés Publics de la commune pour une soumission à l'examen budgétaire 2025.

- ☐ **Demande d'enlèvement du banc situé dans la pelouse – côté phase 3 – en laissant la structure béton**
 Nuisances – jeunes en tous genres ... *LA COMMUNE SERA INTERROGEE SUR LA PROPRIETE DES BANCs - LE CAS ECHÉANT - IL SERONT TOUS ENLEVÉS .*
- ☐ *DEMANDE AUX PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES DE NE PAS METTRE DE BACS DE FLEURS A L'EXTERIEUR DES BALCONS.*
- ☐
- ☐
- ☐

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h40



PRESIDENTE DE SEANCE
JM. NIGOT

LE SYNDIC
SRL Marchoul

8