

ACP - RESIDENCE PAUL DELVAUX

Procès-verbal de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, qui s'est tenue le 28 septembre 2023 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, 6.156 /10000^e sur un montant de 10000/10000^e.

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

Le double quorum étant atteint, Monsieur JM. NIGOT, Président nommée par l'assemblée, ouvre la séance à 19h15 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 – Mmes et Mrs Ruisseau – Vanlaethem – Watelet et quelques locataires.**

ORDRE DU JOUR

1. Signature des présences et mandats

2. Approbation du PV de l'assemblée générale du 29-09-22

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 2022-2023

Conformément au mandat qui leurs a été donné par l'AG 2022, Messieurs ~~Léonard et Mouton~~ ^{7? LÉONARD} a contrôlé les comptes de l'exercice 2022/2023. N'ayant constaté aucune anomalie et attestant que le décompte de charges envoyé est conforme aux dépenses et recettes de l'exercice comptable, le **contrôleur aux comptes suggère 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 !!!**

3957 € de retards avant clôture

BALANCE ⇒ Débiteurs pour 5580,63 € comptant principalement DIVORIM (4079,54 €) & Crédoeurs pour 1623,63 €

En ce qui concerne les E/D, il y en a eu 15 x 50 € = 750 €

INFOS

♦ **Dépenses 2022/2023 = 107587,66 € contre** 95908,05 € pour 2021/2022, soit une **HAUSSE** de **11679,61 €** principalement due :

- 610 – Entretien et petites réparations du bâtiment

⇒ + 1908 €

- 610010 – Entretien extincteurs, dévidoirs, détection incendie, exutoires

⇒ + 890 €

- 610053 – Nettoyage bâtiment

⇒ + 1550 € (rempl FO en vacances)

- 61011 – Entretien 6 ascenseurs – Kone	⇒ + 632 € (indexation)
- 610901 – Entretien des tapis – Carpet St Georges	⇒ + 319 € (1x de plus)
- 61201 – Eau des communs	⇒ + 435 €
- 612010 – Eaux privatives	⇒ + 1855 €
- 61210 – 612108 – Electricité des communs + caves	⇒ + 3779 €
- 61300 – Syndic	⇒ + 818 € (index 7,50 \$/10,63%)
- 6140 – Assurance incendie immeuble	⇒ + 527 € (indexation ABEX)
- 62001 – Salaire FO – Ngando	⇒ - 582 €
- 62101 – ONSS FO	⇒ - 673 €

Sans frais privatifs pour 1300 €

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 caractère non privé ; cet accès est facturé 5 € par lot dans les 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 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° 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

Solde au 30/06/22	3868,74
AF réserve	102,00
AF roulement	108,80
Charges 2022-2023	628,98
Solde au 30/06/23	4708,52

4708,52 € 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 ▪ 2021/2022 ▪ 2022/2023 !!!

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 aux contrôleurs aux comptes et au syndic.

Rapport du contrôle des comptes annexé au PV

→ **Commissaire(s) aux comptes 2023/2024** = Monsieur **LEONARD** ←

PROVISIONS TRIMESTRIELLES

Provisions reçues	86829,99 €
Dépenses 2022/2023	-107587,54 €
	- 20757,55 € (Insuffisant)

Restant au compte « vue » au 30/06/23 = 4959,19 € (dont 3182 € d'avances)

	<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 €

Malgré l'appel de fonds de roulement de 16000 € demandé en 2022/2023 – l'assemblée décide **d'indexer les provisions au 01/10/23** selon tableau ci-dessus.

APPROBATION UNANIME DE L'ASSEMBLEE.

4. **Entretien 2024 des abords de la résidence – BENETTI**

Estimation à **5805 € Htva** contre 5805 € Htva en 2023.

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

Etant satisfait de cette société, l'assemblée marque son accord sur cette offre de prix et la société **BENETTI** exécutera l'entretien 2024 des abords de la résidence.

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 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.

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 !!!

Il sera peut être nécessaire d'ENREGISTRER l'adaptation pour PRISE D'EFFET et REALISATION.

→ Un bureau de consultants juridiques sera contacté.

Un projet sera à approuver par l'AG 2024.

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 2023

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 - *Fait*

9. Autorisation et conditions de placement de screen – volets – films anti-chaueur sur façades et pignons

SCREEN - Stores déroulant le long de la vitre du châssis de fenêtre.

Les châssis de fenêtres étant BRUNS FONCES et la façade BEIGE – les conditions à respecter seraient :

- Caissons et rails ⇒ Bruns foncés

- Toiles ⇒ Beige – Couleur bacs à fleurs

☒ Autorisé sur toutes les façades – aux conditions susmentionnées

☐ ~~Autorisé sur façade AV – sur façade AR – aux pignons – aux conditions susmentionnées~~

☐ Refusé

VOLETS déroulants

Les châssis de fenêtres étant BRUNS FONCES et la façade BEIGE – les conditions à respecter seraient :

- Caissons et rails ⇒ Bruns foncés

- Tablier déroulant ⇒ Beige (couleur façade)

☒ Autorisé sur toutes les façades – aux conditions susmentionnées

- ☐ ~~Autorisé sur façade AV – sur façade AR – aux pignons – aux conditions susmentionnées~~
☐ ~~Refusé~~

FILMS ANTI-CHALEUR – Effet miroir

- ☐ ~~Autorisé sur toutes les façades – aux conditions susmentionnées~~
☐ ~~Autorisé sur façade AV – sur façade AR – aux pignons – aux conditions susmentionnées~~
☒ Refusé

Tout propriétaire désireux de faire placer des SCREEN ou des VOILETS devra se conformer aux conditions susmentionnées. Majorité requise pour ces trois points !

10. Toiture plate de l'immeuble

Comme déjà annoncé – la toiture PLATE devient de plus en plus vétustes.

Le SYNDIC a demandé une estimation des frais de réfection totale de la toiture plate à ISOTOIT qui a demandé une ETUDE / ANALYSE – à la société DERBIGUM IMPERBEL – Experte en la matière.

⇒ **ETUDE + DEVIS envoyés à tous les propriétaires.**

DERBIGUM – IMPERBEL

Composition de toiture observée du haut vers le bas

- Etanchéité monocouche PVC Rhenofol CV 1,2 mm fixée mécaniquement (système pâte SB)
- Feutre synthétique > 300 gr
- Panneaux de particules de bois (aggloméré) 22 mm
- Vide d'air ± 20 cm
- Isolant souple en laine minérale ± 25 cm avec feuille alu.
- Finition plafond intérieur

Conclusions du sondage et de l'analyse

- La composition des toitures observée met en évidence un complexe dit « froid ». Ce type de complexe peut potentiellement générer des soucis liés au comportement hygro thermique du toit. Il est à noter que le plancher en aggloméré n'est pas de qualité « hydrofuge ». D'après ce que nous avons pu observer, les affaissements localisés du plancher résultent d'infiltrations d'eau antérieures et ne devraient pas être liés à une problématique de condensation.
- Bien que présentant un état encore satisfaisant, l'étanchéité actuelle en PVC n'est plus de première jeunesse (± 25-27 ans). Ayant entre autres perdu une grande partie de ses plastifiants, ce type de matériaux va poursuivre son vieillissement de manière exponentielle pour annihiler ses performances à court terme.
- **Dans le cadre du projet de rénovation**, nous conseillons le démontage de la membrane PVC et du feutre synthétique jusqu'au support. Les zones de plancher dégradées devront être assainies et remplacées. L'apport d'un nouvel isolant à poser par l'extérieur de façon à créer un complexe « toiture chaude » est vivement recommandé afin d'en outre satisfaire aux exigences actuelles en matière d'isolation des toitures. Une nouvelle étanchéité bitumineuse bicouche pourra ensuite être envisagée, idéalement de teinte blanche réfléchissante afin de favoriser le refroidissement passif.

Ainsi, **après la réalisation de travaux de démontage et de préparation** (bords de toit, émergences, avaloirs ...) **la composition suivante pourrait s'appliquer :**

- Support existant en panneaux de particules
- Vernis d'imprégnation bitumineux DERBIPRIMER S
- Pare vapeur bitumineux autocollant DERBICOAT HP SELFIX
- Isolation PIR 120 mm surfacée alu (type Eurothane Silver ou équiv.) collée ou fixée mécaniquement 1
- Sous couche autocollante partielle DERBICOAT HP Selfix
- Couche finale DERBITWIN blanche soudée à la flamme

DEVIS ISOTOIT – Résumé

▪ Travaux préparatoires	32500,00 €
▪ Travaux d'isolation	67485,60 €
▪ Travaux de couverture	41683,20 €
▪ Zingueries	13347,24 €
▪ Recouvrement 19 cheminées	22880,00 €
TOTAL	177896,04 € HTVA
	188569,80 € TVAC 6%

ET +/- 50 m² de plancher pourri à remplacer au prix de 48,50 € Htva/m²

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

d'un appel de fonds de 100.000 € à payer avant le 31/12/23
d'un appel de fonds de 100.000 € à payer avant le 31/12/24

11. Travaux à prévoir – à réaliser

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

Devis MESSERE : 4358,33 € Tvac

Décision AG 2022 ⇒ A payer par le FONDS DE RESERVE

12. Approvisionnement du fonds de réserve

LIVRET	€
Solde au 01/07/22	29139,90
AF reçus sur 15000 €	14456,00
Frais de rappels	20,05
Trop reçu DUBOIS (59,63) + BASTIN (220,80)	280,43
Rafraichissement façade phase 2	-8856,30
Réfection bords de terrasses 4° étage	-3943,20
Peinture 6 rampes escaliers intérieurs	-13018,92
Solde au 30/06/23	18077,96

Comptant qu'il y a la réfection de la toiture plate à prévoir.

Un APPEL DE FONDS de 1 /10000€ à payer avant le 31/03/24 sera annexé au PV

Approbation unanime de l'assemblée.

13. Elections Statutaires

- ☐ Conseil de copropriété

CANDIDATURES = NIGOT – PIETTE

Le conseil de copropriété composé des candidatures susmentionnées est élu pour une période de 2 ans.

Monsieur NIGOT en assurera la Présidence.

Approbation unanime des présents et représentés.

14. 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**

- ❑ **La nouvelle locataire de Mr KEMPENEERS au 10/20** (dernier étage) a placé une signalisation sur le bord de marche du palier (avec accord du syndic)
Maintenant – à ses frais – elle demande à placer une barrière (fixée dans le mur) - amovible pour le passage - afin d'empêcher les risques de chute dans l'escalier.

REFUSE PAR L'ASSEMBLEE

❑

❑

❑

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

PRESIDENTE DE SEANCE
JM. NIGOT

LE SYNDIC
SRI Marchoul