



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 09/09/2024 À 18:30

0030 - LES RIVES DE L'ORNEAU (RDO) (0873.907.741)
RUE DU MOULIN, 1-11A
5030 GEMBLOUX

Lieu de l'assemblée : Hôtel LES TROIS CLES
Chée de Namur, 17
5030 GEMBLOUX

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Immo-W srl, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

56 copropriétaires sur 111 totalisant ⁵⁹⁹¹ 6 139 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:30 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité absolue	Oui	6 139	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 139	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DE DEUX SCRUTATEURS

Majorité absolue	Oui	6 139	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 139	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[Handwritten signatures in blue ink]

3. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE

Proposition de désigner le syndic

Majorité absolue	Oui	6 139	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 139	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. PRÉSENTATION DE MR DUSSART CONCERNANT L'ASCENSORISTE KONE

Explications données par _____ concernant :

- Le contrôle des ascenseurs
- l'analyse de risque
- le système propre aux gros ascensoristes qui ont leur propre bureau de développement.
- explication de l'impact de l'utilisation du matériel "Canopen CIA917" compatible entre technologie de différents fournisseurs et non développer une dépendance auprès d'un seul fournisseur pour éviter certains délais de livraison et impact sur les prix.

Implication des décisions à prendre.

Evaluation technique par _____ : voir tarification.

Les 4 contrats KONE sont des contrats de 3 ans, ayant débuté le 01/04/2019, renouvelables tacitement. Prochaine échéance : 31/03/2025. Si on veut résilier, il faut le faire dans le courant du mois de décembre 2024.

5. PH. I : PROPOSITION DE RÉSILIER LE CONTRAT KONE ET DE SOUSCRIRE UN CONTRAT AUPRÈS DE L'ASCENSORISTE CONSEILLÉ PAR MR DUSSART

_____ quitte la réunion : -103

attention lorsqu'on met fin à un contrat avant l'échéance : risque d'indemnités à payer. Si on met fin immédiatement au contrat : "dans le cas où le client met fin au contrat avant l'expiration du terme en cours, l'équivalent d'1/3 de la redevance du terme en cours, avec un minimum de 1 an sera due par le client."

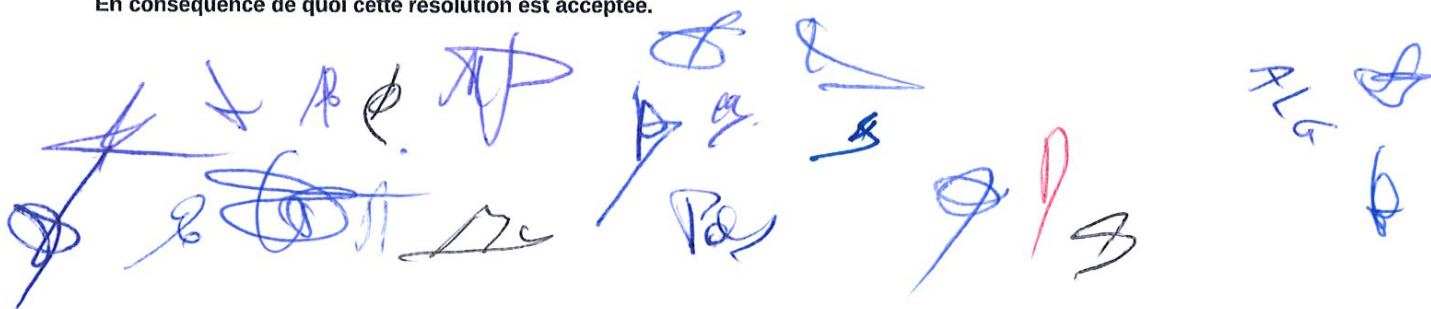
Indemnité de rupture anticipative de contrat : 2.051,24 €

Date de résiliation éventuelle : anticipativement ou à l'échéance du contrat

DECISION : on ne demande pas le renouvellement à l'échéance du contrat KONE et on décide en AGO du nouveau fournisseur en laissant KONE dans la course sur base d'un étude comparative faite par

Majorité absolue	Oui	1 124	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 124	-
	Abstentions	93	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



6. PH. II : PROPOSITION DE RÉSILIER LE CONTRAT KONE ET DE SOUSCRIRE UN CONTRAT AUPRÈS DE L'ASCENSORISTE CONSEILLÉ PAR

attention lorsqu'on met fin à un contrat avant l'échéance : risque d'indemnités à payer. Si on met fin immédiatement au contrat : "dans le cas où le client met fin au contrat avant l'expiration du terme en cours, l'équivalent d'1/3 de la redevance du terme en cours, avec un minimum de 1 an sera due par le client."

Indemnité de rupture anticipative de contrat : 2.051,24 €

Date de résiliation éventuelle : anticipativement ou à l'échéance du contrat

DECISION : on ne demande pas le renouvellement à l'échéance du contrat KONE et on décide en AGO du nouveau fournisseur en laissant KONE dans la course sur base d'un étude comparative faite par

Majorité absolue	Oui	1 587	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 587	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. PH. III : PROPOSITION DE RÉSILIER LE CONTRAT KONE ET DE SOUSCRIRE UN CONTRAT AUPRÈS DE L'ASCENSORISTE CONSEILLÉ PAR MR DUSSART

attention lorsqu'on met fin à un contrat avant l'échéance : risque d'indemnités à payer. Si on met fin immédiatement au contrat : "dans le cas où le client met fin au contrat avant l'expiration du terme en cours, l'équivalent d'1/3 de la redevance du terme en cours, avec un minimum de 1 an sera due par le client."

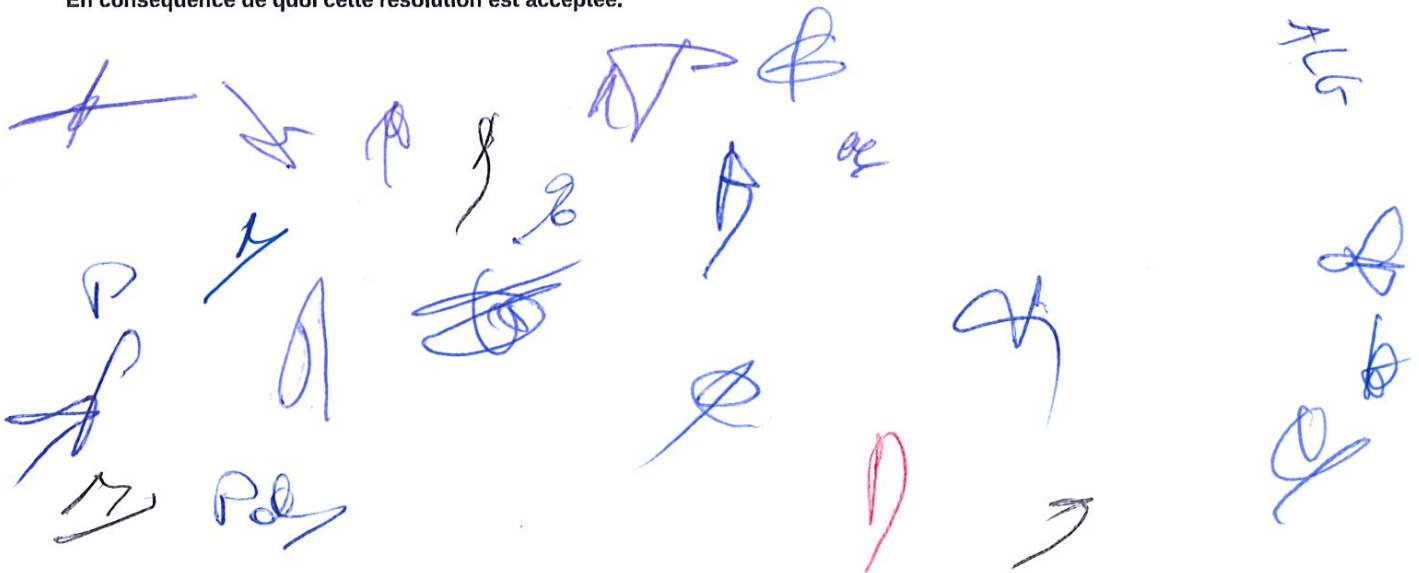
Indemnité de rupture anticipative de contrat : 1.940,96 €

Date de résiliation éventuelle : anticipativement ou à l'échéance du contrat

DECISION : on ne demande pas le renouvellement à l'échéance du contrat KONE et on décide en AGO du nouveau fournisseur en laissant KONE dans la course sur base d'un étude comparative faite par

Majorité absolue	Oui	1 004	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 004	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



8. PH. IV : PROPOSITION DE RÉSILIER LE CONTRAT KONE ET DE SOUSCRIRE UN CONTRAT AUPRÈS DE L'ASCENSORISTE CONSEILLÉ PAR

attention lorsqu'on met fin à un contrat avant l'échéance : risque d'indemnités à payer. Si on met fin immédiatement au contrat : "dans le cas où le client met fin au contrat avant l'expiration du terme en cours, l'équivalent d'1/3 de la redevance du terme en cours, avec un minimum de 1 an sera due par le client."

Indemnité de rupture anticipative de contrat : 1.940,96 €

Date de résiliation éventuelle : anticipativement ou à l'échéance du contrat

DECISION : on ne demande pas le renouvellement à l'échéance du contrat KONE et on décide en AGO du nouveau fournisseur en laissant KONE dans la course sur base d'un étude comparative faite par

Majorité absolue	Oui	1 723	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 723	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. PH. II BAILLI : ASCENSEUR

le système d'appel est défectueux. KONE a fait les proposition de remplacement suivantes :

- offre du 25/04/24 : système KRM/GSM (exclusif KONE): 1892,74 € HTVA (note de KONE : concernant l'offre de notre KRM (T-0007371524) Kone propose le geste commercial suivant : d'une part déduire les frais de transport soit 1890,74 – 95 = 1800,74€ et y ajouter 8% de réduction pour arriver a un prix de 1656,69€HTVA)
- offre du 07/06/24 : système bi directionnel SAFELINE (compatible avec autres ascensoristes) : 1890 € HTVA

ou si changement ascensoriste : attendre proposition nouvel ascensoriste.

proposition de choisir l'offre du 07/06/24 : système bi directionnel SAFELINE (compatible avec autres ascensoristes) : 1890 € HTVA

Majorité absolue	Oui	1 587	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 587	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



10. TRAVAUX REMPLACEMENT CONDUITS DE CHEMINEE : INFORMATION SUR L'ORGANISATION DES TRAVAUX PAR SOWA

: -87 quotités

Montant total des travaux TVAC : 255.492,86 € (hors finitions) à ventiler entre les phases comme suit :

- ph. I : 61.174,35 €
- ph. II : 68.371,33 €
- ph. III : 53.977,36 €
- ph. IV : 71.969,82 €

Participation à part égale de chaque appartement relié à un tubage collectif : montant moyen : 3600 € TVAC. + finitions entre 1325 € et 2050 €/appt, soit en moyenne 1800 €TVAC/appt

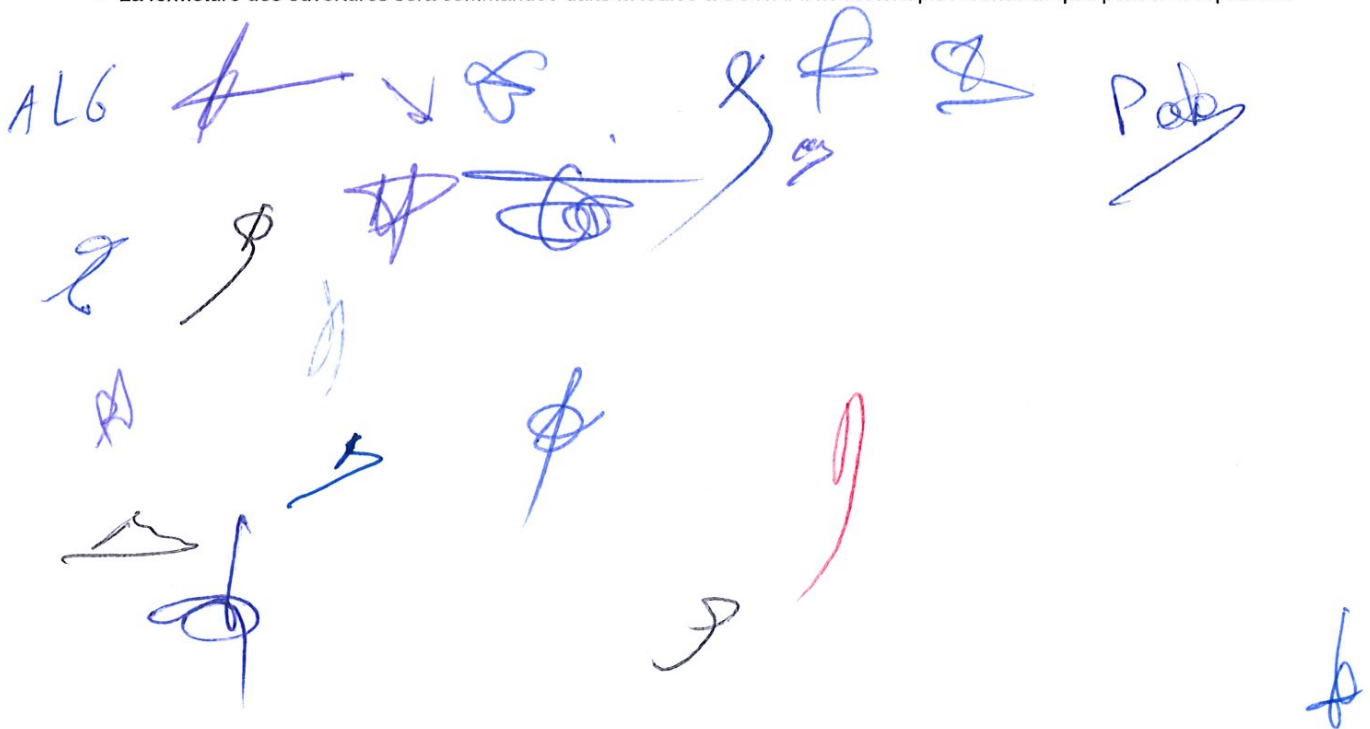
- phase I : 17X1800 € TVAC = 30.600 € tvac
- phase II : 19X1800€ TVAC = 34.200 € tvac
- phase III : 15X1800 € TVAC = 27.000 € tvac
- phase IV : 20X1800 € TVAC = 36.000 € tvac

Informations communiquées par SOWA :

Les personnes ayant une chaudière étanche et atmosphérique devront remplacer leur chaudière par une nouvelle chaudière à condensation. Pour les chaudières à condensation, placement d'un clapet anti-retour et faire un réglage.

Les travaux urgents éventuels se feront en octobre, sinon, on planifie les travaux à partir de fin mars début avril 2025. L'accès doit être donné pendant toute la semaine de la durée des travaux. les travaux se feront par phases avec des pauses. Ils vont s'étaler au moins jusqu'à octobre 2025.

- Ouverture de plus ou moins 40 cmX40 cm à chaque étage autour du piquage et éventuellement au niveau du collier (on ne le voit qu'après ouverture).
- Ouverture de 1,40 cmX40 cm au dernier étage.
- Enlèvement de la CLV, des colliers et décharges chaudières
- Pour démonter la CLV, on va de haut en bas
- pour remonter la nouvelle CLV on va de bas en haut
- Durée : 1 semaine par colonne (sans chauffage et eau chaude)
- les personnes qui ne veulent pas passer par la science du chauffage pour enlever et remettre les chaudières doivent se manifester et communiquer au syndic le nom et le gsm de leur chauffagiste.
- les buanderies doivent être entièrement vidées. Il faut enlever les machines à laver et séchoir pour faire de la place et éviter qu'ils ne s'empoussièrent.
- La fermeture des ouvertures sera commandée dans la foulée à SOWA. Il ne restera plus à chacun qu'à poncer et repeindre.



11. PH. I COUTELLERIE : TRAVAUX REMPLACEMENT CONDUITS DE CHEMINEE : MODE DE FINANCEMENT : UTILISATION ET APPELS FONDS

-71

Montant estimé des travaux pour cette phase : 61.174,35 €.

Montant estimé des finitions pour cette phase : 30.600 €

Montant actuel dans le fonds de réserve : ph. I COUTELLERIE : 24.084,37 €.

Si on fait le choix de garder un minimum de 4.000 € dans le fonds de réserve, il faut appeler un complément de 72.000 €.

Modalités de l'appel de fonds complémentaire :

- en parts égales entre les appartements concernés :
 - au 30/09/24 : 18.000 €, soit 1107.00 €/appt concerné
 - au 31/12/24 : 18.000 €, soit 1107.00 €/appt concerné
 - au 31/03/25 : 18.000 €, soit 1107.00 €/appt concerné
 - au 31/06/25 : 18.000 €, soit 1107.00 €/appt concerné

Si le montant appelé est supérieur aux besoins, le solde sera remboursé.

Majorité absolue	Oui	1 124	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 124	-
	Abstentions	93	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. PH. II BAILLI : TRAVAUX REMPLACEMENT CONDUITS DE CHEMINEE : MODE DE FINANCEMENT : UTILISATION ET APPELS FONDS DE RÉSERVE

Montant estimé des travaux pour cette phase : 68.371,33 €

montant estimé des travaux de finition : 34.200 €

Montant actuel dans le fonds de réserve : ph. II BAILLI : 29.958,21 €.

Si on fait le choix de garder 5.000 € dans le fonds de réserve, il faut appeler un complément de 77.600 €.

Modalités de l'appel de fonds complémentaire :

Modalités de l'appel de fonds complémentaire :

- en parts égales entre les appartements concernés :
 - au 30/09/24 : 19.004,25 €, soit 1021 €/appartement concerné
 - au 31/12/24 : 19.004,25 €, soit 1021 €/appartement concerné
 - au 31/03/25 : 19.004,25 €, soit 1021 €/appartement concerné
 - au 30/06/25 : 19.004,25 €, soit 1021 €/appartement concerné

Si le montant appelé est supérieur aux besoins, le solde sera remboursé.

Majorité absolue	Oui	1 762	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 762	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

ALG 

SIGNATURE DU PRESIDENT DE SEANCE :

SIGNATURES DES PROPRIETAIRES ENCORE PRESENTS EN FIN DE SEANCE :

A collection of various handwritten signatures and initials in blue and red ink. The signatures include:

- Gonselle** (top left, blue)
- Lucien** (top left, blue)
- Lucien** (top center, blue)
- Lucien** (top right, blue)
- Gonselle** (middle left, blue)
- Gonselle** (middle center, blue)
- Gonselle** (middle right, blue)
- Gonselle** (bottom left, blue)
- Gonselle** (bottom center, blue)
- Gonselle** (bottom right, blue)
- Gonselle** (bottom left, red)
- Gonselle** (bottom center, red)
- Gonselle** (bottom right, red)