

Association des Copropriétaires
Résidence «PARC DES ERABLES»
Chss de Bruxelles 130-132 av des Lilas 2-2a
1410 WATERLOO
BCE : 0839.080.385

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 21/10/2021

- Prise des présences à partir de 17h30 -

Tenue dans la salle de réunion de l'hôtel Côté Vert situé chaussée de Bruxelles 200

à 1410 Waterloo

Début de séance 18h00

1. Validité de l'Assemblée Générale

18 Copropriétaires sur 20 sont présents ou représentés.

8927 quotités sur 10000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité Mr Geerlandt est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

- a. Actions du syndic sur les travaux menés au niveau du circuit d'eau de pluie (citernes et chambres de visite)

L'assemblée générale prend acte des informations communiquées en séance par le syndic qui informe avoir travaillé avec la société Curabel et Brutout pour vidanger et nettoyer les deux citernes de 10.000 litres présentes sur le site.

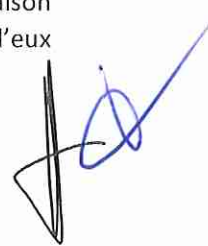
Il est également précisé qu'une partie importante du réseau d'égouttage des eaux pluviales a été vérifié et curé.

- b. Actions du syndic sur la remise en état du circuit d'arrosage

L'assemblée générale prend acte des informations communiquées en séance par le syndic. Il est confirmé que le circuit d'arrosage est opérationnel pour la saison 2022.

- c. Actions du syndic sur l'élagage des Erables au niveau de la chaussée de Bruxelles

Les deux érables situés le long de la chaussée de Bruxelles ont été élagués en raison des nombreuses branches mortes retrouvées au sol. Le jardinier signale que l'un d'eux



est malade et devra certainement être abattu. Le syndic en informera la Commune de Waterloo pour émettre un avis.

4. Comptabilité

- a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes
L'assemblée générale prend acte du rapport du commissaire aux comptes transmis préalablement avec la convocation.

- b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/07/2020 au 30/06/2021)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

- c. Etat des arriérés de charges
Sans objet.

5. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

- a. Infiltrations et présence d'humidité dans les sous-sols : état du dossier contre le promoteur AREA.

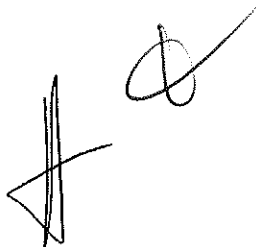
Il est précisé que des infiltrations sont toujours constatées au niveau des sous-sol partie garages ce qui à la longue provoque un trouble de jouissance et risque très certainement d'engendrer une corrosion des bétons et armatures aux endroits concernés.

Le syndic propose de demander l'aide du promoteur sans rentrer dans une expertise judiciaire pour résoudre ces problèmes définitivement par la réalisation de travaux concrets.

Ces travaux seraient pris en charge à 100% par le promoteur AREA et le syndic demandera pour bénéficier de l'appui de l'architecte de la société DDV sprl (Mr Roland. G).

- b. Proposition de négocier avec le promoteur pour sortir de la procédure en justice et obtenir une indemnité ou action directe permettant de procéder à la réfection complète du réseau d'eau pluviale qui cause des infiltrations au niveau des sous-sol. **(Devis de la société CURABEL – Annexe 3)**

Le syndic a repris contact avec le promoteur Area afin de trouver une solution et de ne pas rentrer dans une procédure judiciaire qui durerait 10 ans et générerait d'importantes dépenses, frais d'expertise et d'honoraires avocats et syndic.



Area a répondu favorablement à cette démarche car la procédure à la quelle elle est partie à la cause l'engage directement avec le constructeur et ses sous-traitants. Ce dossier qui ne concerne pas exclusivement le Parc des Erables n'engage pas la copropriété qui doit décider ce jour ce qui suit : soit d'être partie à la cause dans ce dossier soit de trouver une solution amiable.

definitive Le promoteur Area demande en échange de cet accord la signature de la réception provisoire des communs ainsi que des parties privatives.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés donne mandat au syndic pour poursuivre cette négociation jugée acceptable suivant les conditions imposées et à respecter impérativement.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés donne mandat au bureaux d'avocat DECODE SRL représenté par Me Alexis Delafaille pour réaliser les courriers d'échanges sur cette accord et encadrer juridiquement ce dossier.

6. Décharges et quitus - majorité absolue

- a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue
Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.
- b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes
Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.
- c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion
Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

7. Elections - majorité absolue

- a. Constitution du Conseil de Copropriété
Le syndic rappelle le rôle du conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété sera chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. Les travaux préparatoires citent l'exemple de l'assemblée générale qui prévoit des travaux importants de réfection de la toiture. Dans cette hypothèse, le conseil de gérance devra vérifier, par exemple, que, dans un délai raisonnable, les devis correspondants ont été demandés.

Le conseil de copropriété n'est cependant pas chargé de contrôler la comptabilité du syndic, laquelle est confiée à un commissaire aux comptes, en vertu de l'article 577-8/2.

Le conseil de copropriété pourra également recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale, sous réserve des compétences légales du syndic

et de l'assemblée générale. La loi précise à cet égard qu'une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil des copropriétaires sera également tenu d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le syndic informe l'AG que Mme Devreux ne se représentera pas au conseil de copropriété ainsi que Mr Verbustel.

b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés élit les membres :
suivant :

Assesseur : Mr Witmeur (bloc 2)
Assesseur : Mr Geerlandt (bloc 130)
Assesseur : Mr Coppee (bloc 132)

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

- c. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes
À l'unanimité, Mme Balot accompagnée de Monsieur Verbustel sont élus. Ils sont également vivement remerciés par l'Assemblée Générale et forment ensemble le collège des commissaires aux comptes.

8. Règlement d'ordre intérieur (ROI) - Articles à valider

- a. Rappel de l'obligation d'entretenir les terrasses privatives (nettoyage des avaloirs)

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés prend acte de cette obligation.

Il est également demandé d'entretenir les pierres bleues qui verdissent rapidement.

- b. Rappel du rôle du conseil de copropriété

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés en prend acte. Voir information reprise au point 7.a.

- c. Ratification du placement de la tente solaire placée par Mme MICHAELY (choix de la couleur et du modèle – fournisseur Waroquet)



La tente solaire placée sans accord du syndic par Mme Michaely est soumise à ratification.

Ce modèle de tente solaire particulier ne convient que pour les appartements identiques au A.2.5.

Mme Michaely précise qu'elle a informé le syndic il y a deux ans et attendait un accord en assemblée générale.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés décide de confirmer la tente de Mme Michaely, il est précisé que ce modèle n'est pas retenu et est toléré uniquement pour son appartement.

Ce modèle ne sera donc pas repris comme modèle unique. Le syndic rappelle que toute demande doit être introduite auprès du syndic avec un accord de l'assemblée générale.

- d. Définition d'un modèle type pour les autres appartements du site (Choix de la couleur et du modèle)

Un modèle de tente solaire classique de type store Banne CADIZ semblable à celui de la marque Waroquet <https://www.waroquet.be/produits/solaire> de couleur beige.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés décide de postposer cette décision à une prochaine assemblée générale laissant la possibilité aux copropriétaires intéressés de présenter un modèle de tente.

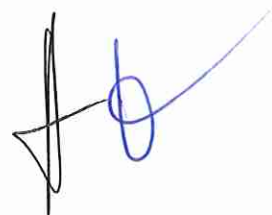
- e. Rappel de l'obligation des copropriétaires de prévenir le syndic et l'assemblée générale pour toute demande de modification au niveau de leur balcons terrasses, appartements

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés en prend acte.

9. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

- a. Plantations des bacs à l'entrée des immeubles : remplacement progressif des graminées en fin de vie par des arbustes florifères à feuilles permanentes/ Travaux (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés valide un budget de 500€ htva sera destiné à ce travail qui sera confié au jardinier LJC Paysage. Ce coût sera porté en charges sur l'année 2022.



- b. Demande de prévoir une nouvelle ligne d'arrosage pour les plantations bacs des Lilas
2/ Travaux (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le syndic a informé la société LD Arrosage de cette demande.

Le budget pour installer une nouvelle ligne d'arrosage est estimé à 1500€ htva maximum.

Le syndic devra vérifier s'il est possible de repartir sur le circuit existant.

L'assemblée générale décide de ne pas réaliser ces travaux.

Le jardinier devra arroser lui-même les plantes et le syndic intègrera ce cette demande dans son contrat.

Contre :

PETIT 445 – ROZMAN – 455 – STIERS 577 – DEBLIQUY 304 – DEWEVER 505 –
HYPOKRAAT 492 – RIES 486

Le point est refusé à la majorité - 3264 quotités votent contre.

- c. Peintures des murs des garages présentant des coulées après anciennes réparations
Travaux (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le syndic conseille de postposer ce point à une prochaine AG le temps que les travaux extérieurs soient réalisés avec l'accord négocié du promoteur AREA.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés marque son accord pour postposer ce point à une prochaine assemblée générale.

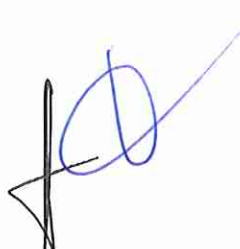
- d. Installation de panneaux photovoltaïques pour réduire les frais d'électricité des
communs Travaux (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le syndic explique qu'il souhaite des précisions sur cette demande.

Il est possible de placer des panneaux solaires thermiques servant chauffer l'eau sanitaire pour partie sur les privatifs car les raccords présents dans certain appartements (zone buanderie) ont été initialement prévus par le promoteur , il s'agit des raccordements au boiler.

Toute demande pour ces travaux même privatif doit obligatoirement passer en assemblée générale.

Il est également possible de placer des panneaux solaires photovoltaïques sur la surface restante de la toiture et qui peut servir à alimenter l'électricité des communs.



Certains copropriétaires demandent de pouvoir placer des panneaux solaires privatifs en accord avec le syndic suivant un projet à soumettre aux copropriétaires.

L'assemblée générale donne son accord pour que le syndic avec les copropriétaires demandeurs étudie ces dossiers et s'assure que les surfaces en toiture disponibles restent suffisantes pour installer des panneaux solaires au profit des parties communes.

Le syndic suivant les attentes des copropriétaires devra réaliser une étude, projet permettant d'évaluer suivant les consommations communes la réelle plus-value, rentabilité de placer des panneaux solaires pour les parties communes.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés demande au syndic pour que ce dossier soit disponible pour avril 2022.

- e. Installation de compteurs d'eau individuels pour l'usage d'eau aujourd'hui commune pour l'arrosage de jardins privatifs. Travaux (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le syndic propose la pose de compteurs d'eau individuel permettant de calculer l'eau prélevé et à destination des jardins privatifs.

Le prix d'un compteur est de 100€ pour le matériel auquel il faut ajouter la main d'œuvre.

L'assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés décide de reporter ce point à une prochaine assemblée générale.

- f. Sécurisation des halls d'entrée et parkings par l'installation de caméras. Travaux (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le syndic présente le devis de la société CK Elec qui prévoit la sécurisation dans les halls d'entrée et partie sous-sol suivant un budget de départ de 4.101,14€ TVACn auquel il faut ajouter l'option 1 à 275 euros htva avec enregistreur caméra ainsi que l'option 3 à 176€ htva.

Mr Olivier Verbustel et Mr Bernard Witmeur sont désignés comme personnes de référence pour visualiser en présence de la police les images de surveillance.

Le fonds de réserve sera utilisé pour financer ces travaux.



10. Travaux et financements

- a. Parc arrière : création d'un espace de loisir – réaménagement du site – proposition de supprimer le grand parterre de graminées et de ressemer de la pelouse tout en conservant les arbres existant du site Travaux 1 (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue) (Annexe 4 - devis du jardinier CHRISTOPHE GILLES)

L'assemblée générale décide de postposer ces travaux à une prochaine assemblée générale.

- b. Proposition de retenir un architecte paysagiste pour réaliser le projet de réaménagement en ce compris pour l'avant du bâtiment (majorité absolue) / financement (majorité absolue).

L'assemblée générale décide de postposer ces travaux et demande au syndic d'interroger un architecte paysagiste pour obtenir un devis.

- c. Proposition de travailler sans architecte paysagiste et de confier la mission au jardinier du site (majorité absolue) / financement (majorité absolue)

Ce point est sans objet.

- d. Remise en peinture des murs et plafonds des rez-de-chaussée et paliers de tous les étages (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le coût pour la remise en peinture des murs et plafonds de 16€ du m².

Un budget de 8.000€ htva par bloc est prévu et ne reprends pas les cages d'escaliers

L'assemblée générale unanime décide de postposer ces travaux à une prochaine assemblée générale.

11. Budget – majorité absolue

- a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Le syndic fait état des contrats en cours :

KONE : contrat annuel ascenseur 130-132 - 2157,10€/an

KONE : contrat annuel ascenseur Lilas 2 – 1078,54€/an

BTV organisme de contrôle ascenseur 130-132 : 375,73€/an

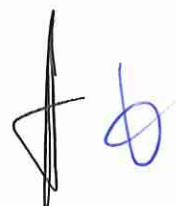
BTV organisme de contrôle ascenseur Lilas 2 : 187,86€/an

SICLI éclairages de secours + détecteur incendie + extincteurs : 986,03€/an

Proximus abonnement ligne téléphone ascenseurs 130-132 : 247,34€/an

Proximus abonnement ligne téléphone ascenseurs Lilas 2 : 123,68€/an

Entretien pompe de relevage : ECO SOLUTION : 393,01€/an



Nettoyage communs OPROIU : 9.441,00€
Dératisation AWESE – dératisation : 181,50€/an
LIC PAYSAGE : jardins 130-132 : 3992,67€/an
LIC PAYSAGE : jardins Lilas 2 : 3.720,79€/an
BAGELEC : entretien porte de garage : 530,77€/an
Electricité communs : OCTA + ENERGIE : 893,35€/an bloc A – 574,01€ bloc B –
667,23€ Bloc C
COUET syndic : 6413,16€/an
EXTRA syndic : 1.636,25€/an
Frais archives Couet : 180€/an
Frais admin : 1.282,62€/an
Assurance incendie ALLIANZ BENELUX : 4.974,26€/an
RC VIVIUM : 75,58€/an
Défense en justice : 260€/an

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 65.000€. Ce budget est soumis à titre indicatif après avoir parcouru en séance les dépenses courantes de la copropriété.

c. Fonds de roulement

En date du 30/06/2021 le fonds de roulement s'élevait à 12.700€.
Le Syndic précise que le fonds de roulement est suffisant.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 26.577,55€

À l'unanimité l'Assemblée décide d'augmenter le fonds de réserve à 2000euros par trimestre soit 8.000/an qui sera appelé au prochain trimestre.

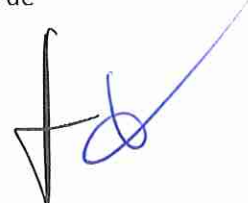
12. Mandat

a. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité des 2/3

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

b.1 Proposition de procéder à l'entretien du réseau d'égout du site 1x par an au prix de 842,70€/an TVAC

À l'unanimité, les Copropriétaires décident de valider ce contrat d'entretien.




b.2 Proposition d'entretien des toitures par le service conciergerie de Couet 2x an pour le prix en régie de 45€/heure et 35€ de frais de déplacement.

À l'unanimité, les Copropriétaires décident de valider ce contrat d'entretien, action ponctuelle.

13. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue


À l'unanimité le Syndic est réélu avec la formule contrat confort.

Le conseil de copropriété reçoit mandat pour signer le contrat avec le syndic dans sa formule confort (200€ en plus par mois hors frais administratifs).

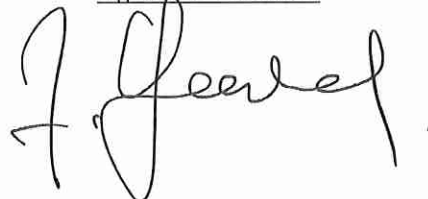
 ~~Monsieur Verbustel reçoit mandat pour signer le contrat confort avec le syndic au nom de la copropriété.~~

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents