



AUX MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES  
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE  
ACP LES CLAIRETTES  
rue des Monastères 41 à 5020 Malonne  
BCE : 0684 734 381

**Concerne : Procès-verbal d'assemblée générale constitutive** du  
mardi 15 octobre 2019 de l'association des copropriétaires de la résidence  
« **Les Clairettes** » sise rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.

**Le mardi 15 octobre 2019 à 17h30**, les propriétaires de la résidence  
ACP LES Clairettes se sont réunis en assemblée générale constitutive Rue  
Joseph Massart 26, 5020 Malonne dans la salle de l'école Saint Joseph

Les convocations ont été adressées par TREVI

La séance est ouverte à 17h30, Monsieur [REDACTED]  
représentant la société TREVI NAMUR LEGRAND SA assure le secrétariat  
de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le  
bureau et restera annexée au procès-verbal.

Les 17 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 19  
forment 8.973 / 10.000 èmes de la copropriété.

**Le double quorum étant atteint, l'assemblée générale constitutive peut valablement se  
tenir.**

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales  
(C.C. Art. 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

L'ordre du jour de la séance est le suivant :

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de  
l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairettes » sise Rue  
des Monastères 41 à 5020 Malonne.

### **1. Nomination du président de séance (article 577-6§5)**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se pronocer sur la désignation du ou de la président(e) de séance.

L'assemblée général désigne en qualité de président(e) de séance : Mr [REDACTED]

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

### **2. Nomination d'un scrutateur**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des scrutateurs.

L'assemblée désigne en qualité de Scrutateur(s) :

Madame [REDACTED]

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

### **3. Nominations statutaires**

#### **3.1. Conseil de copropriété :**

Décision prise à Majorité des 2/3 Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation des membres du Conseil de Copropriété conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce pour une durée d'un an:

Mr [REDACTED] se proposent.

#### **3.1.1. Nomination du commissaire aux comptes**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2019-2020 parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux Comptes professionnel.

L'Assemblée Générale nomme Mr [REDACTED] au poste de Commissaire aux Comptes.

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairettes » sise Rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.



Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux Comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au mois 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

#### **4. Désignation d'un syndic et du contrat choisi**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

La société TREVI NAMUR LEGRAND SA représentée ce jour par Monsieur [REDACTED] se présente.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du syndic TREVI NAMUR LEGRAND SA jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire qui se tiendra la première quinzaine du mois de mai 2020 à l'endroit indiqué dans la convocation et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

##### **4.1. Désignation des personnes mandatées pour la signature de la convention de syndic.**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du copropriétaire qui aura le pouvoir de signer la convention avec le syndic.

Mr [REDACTED] se propose de la signer. Le rendez-vous sera convenu entre le syndic et Mr [REDACTED]. Par facilité pour toutes les parties, cela se fera pendant les heures de bureaux au siège du syndic ou si les parties y trouve facilité par échange courrier. Les conditions du contrat sont de 400€ par mois jusqu'à la première assemblée générale et passeront à 500€ par mois si le syndic est prorogé.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

#### **5. Procédure et mandat pour la réception provisoire des parties communes**

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation des personnes habilitées pour signer la réception provisoire des parties communes.

Les copropriétaires dont Mr [REDACTED] proposent une liste des travaux encore à réaliser avant de faire la réception ces parties communes.

La liste des points est annexée au PV.

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairettes » sise Rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.



Le promoteur s'engage à régler les points demandés dans un délai de 3 mois et demi soit pour le 31 janvier 2020.

Une porte fermant à clé (clef pour les occupants) sera posée par le promoteur pour fermer le clos en face de la cabine haute tension. Le promoteur fournira un cylindre à clé ORES.

Le promoteur fournira le rapport des pompiers réalisé lors de leur passage en fin du gros œuvre.

Des compteurs de passage d'électricité seront placés à l'extérieur de chacune des caves.

Des main-courantes seront placées des deux cotés dans les escaliers.

Un nid de guêpe est identifié.

Les personnes qui sont mandatées pour la réception sont les membres du conseil et commissaires aux comptes et (Mr [REDACTED] également si il a passé les actes avant la date de la réception) ainsi que le syndic.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

#### **6. Fixation de l'exercice comptable**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'exercice comptable de la copropriété. Il est proposé de fixer ce dernier à la période suivante : 1 avril au 31 mars.

15/10 /2019 et se clôturera au 31 mars 2020.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

#### **7. Budget - Dépenses courantes (voir budget prévisionnel en annexe)**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif et devra être précisé lorsqu'un exercice comptable complet aura pu être écoulé. Le budget sera présenté chaque année à l'assemblée.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

Le budget de la copropriété est fixé à 26.000 €. Ce budget servira de base à l'appel de provision. L'appel de provision sera trimestriel de 6.500€ et adressé par courrier à la dernière adresse connue des copropriétaires. Les frais d'ascenseur seront appelés à part pour les propriétaires qui ont cela en charge

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**8. Fixation de l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires mais relevant de l'intérêt général de l'ACP.**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

En cours d'exercice, certaines dépenses doivent être réalisées et permettent une fluidité dans la gestion des affaires courantes et l'achat de fournitures diverses. Il est proposé de fixer celle-ci à 1.000 €. L'utilisation de ce budget est confiée au syndic et au conseil de copropriété

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**9. Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

La nouvelle loi sur la copropriété de juin 2010 impose une mise en concurrence des marchés.

Il est proposé de fixer le montant de celle-ci à 25.000€.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**Mandat au syndic et au conseil de copropriété pour la signature des contrats concernant :**

**10. Assurances**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour choisir un courtier et souscrire un contrat d'assurance couvrant la copropriété sans abandon de recours contre le locataire mais avec pertes indirectes ( 10%).

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

Il est proposé de souscrire une RC pour les membres du conseil de copropriété et le(s) commissaire(s) aux comptes.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

Il est proposé de souscrire une assurance protection juridique.

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairesses » sise Rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.



*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**11. Combustibles (gaz et électricité)**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat gaz et électricité.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**12. Entretien des communs nettoyage**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat d'entretien des communs selon le cahier des charges qui sera établi lors du premier conseil de copropriété.  
Le nettoyage restera à charge du promoteur jusqu'à la réception des communs

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**13. Entretien des espaces verts - Jardinier**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat d'entretien des espaces verts selon le cahier des charges qui sera établi lors du premier conseil de copropriété.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**14. Entretien des équipements**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat de maintenance pour les équipements.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**15. Entretien des équipements de protection incendie**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairettes » sise Rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat d'entretien des équipements extincteurs en location, éclairage de secours et exutoires de fumée.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**16. Entretien de l'ascenseur**

Décision prise à Majorité Absolue des propriétaires utilisant l'ascenseur Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat d'entretien et de contrôle de l'ascenseur

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires utilisant l'ascenseur.*

**17. Entretien des ventilations**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

sans objet.

**18. Entretien des équipement liés au chauffage**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat d'entretien et de contrôle de la chaudière.

Le fournisseur actuel est : Le chauffagiste Laurent. Viesmann

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**19. La gestion des déchets**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Les occupants sortent leurs sacs poubelles payants et PMC. Pas de société d'enlèvement.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**20. L'identification des occupants**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Elle est prise en charge par le syndic.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**21. Constitution d'un fonds de roulement. Fixation du montant.**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairettes » sise Rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.



Une copropriété pour fonctionner correctement au niveau comptable nécessite l'alimentation du compte courant par l'approvisionnement du fonds de roulement. Celui-ci correspond à 25 % du budget soit 6.500 € appelé selon les quotités.

Ce fonds reste la propriété du copropriétaire et lui est restitué lors de la vente de son bien.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **22. Fixation du fonds de réserve**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

La loi sur la copropriété impose la constitution dans les 5 premières années d'un fonds de réserve équivalent à 5% du budget annuel.  
En cas de refus la majorité qualifiée est de 80%

*Résolution refusée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **23. Fixation de la période de 15 jours durant laquelle se tiendra l'assemblée générale statutaire.**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé la période du 1<sup>er</sup> au 15 mai.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **24. Adaptation du ROI selon le document transmis.**

Décision prise à Majorité des 2/3

Le document transmis est accepté dans son ensemble.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **25. Modification de l'acte de base selon document transmis**

Décision prise à Majorité des 4/5 Art 577-6 § 8 CC

Suppression de monte-charge et de la rampe PMR de l'acte de base et compensation ceux-ci seront remplacés par un accès voiture devant le bâtiment (sans passer par les jardins, cfr schéma en annexe) ».

Le chemin sera réalisé dans le même aspect que le reste du site (gravier). L'accès depuis le parking de desserte jusqu'à l'immeuble sera carrossable et facilement accessible pour les personnes à mobilité réduite. Les frais de modification de l'acte de base seront à charge du promoteur.

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairesses » sise Rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.



L'acte de base modificatif sera signé par le promoteur et l'assemblée donne le mandat au syndic pour le signer également.  
Le promoteur s'engage à réaliser toutes les modifications de reliefs du sol et les demandes administratives auprès de l'urbanisme.

*Résolution adoptée l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **26. Choix du coloris et du modèle de tente solaire**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est de bonne coutume de déjà préciser le modèle et le coloris des tentes/bannes solaires pour donner à tous les copropriétaires une ligne de commande uniforme.

Il est proposé une tente/banne solaire retractable manuelle ou électrique

Couleur de la tente/banne : UNI – **XXX**

Couleur des bras et coffrage extérieur : .

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

L'acte de base modificatif sera signé par le promoteur et l'assemblée donne le mandat au syndic pour le signer également.  
Le promoteur s'engage à réaliser toutes les modifications de reliefs du sol et les demandes administratives auprès de l'urbanisme.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**26. Choix du coloris et du modèle de tente solaire**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est de bonne coutume de déjà préciser le modèle et le coloris des tentes/bannes solaires pour donner à tous les copropriétaires une ligne de commande uniforme.

Il sera proposé par le conseil de copropriété une tente/banne solaire retractable manuelle ou électrique de Couleur de la tente/banne : UNI – teinte à définir

Couleur des bras et coffrage extérieur : à définir .

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*



**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée,  
la séance est levée à XXhXX. 21h50**

---

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite  
conformément à la loi (C.Cart 577-9 §2)

Liste non exhaustive des problèmes à solutionner, travaux à réaliser, par Katrix.  
suite du mail du 13/08/2019).

1) ACCES DOMAINE :

- Motorisation / installation portail.
- Placement du bloc « sonnettes/parlophone » dans l'emplacement prévu.
- Réparations au mur des boîtes aux lettres.
- ~~Modification/rectification de la pente et du revêtement du chemin d'accès au parking... instabilité du revêtement.~~
- réalisation de l'enclos à poubelles.
- Placer la signalétique d'accès (sens de circulation / interdictions/ parkings).
- Revêtement ~~en dolomie~~ *adéquat* sur les chemins et parkings. (ceux-ci sont redevenus en terre battue).
- Réalisation de l'accès PMR (personnes à mobilité réduite)... (chemin en dur et rampe à la porte principale).
- Escaliers : enduit des contremarches à réparer / main courante à repeindre / ECLAIRAGE !
- Bordures en béton à réparer / remplacer.
- Éclairage façade à réparer.
- Éclairage chemin d'accès à l'entrée.
- Sécuriser l'accès dans le mur d'enceinte derrière la cabine électrique.

2) FACADES :

- Nombreuses boursofflures dues à l'infiltration / humidité. Rez de chaussée aile nord, rez de chaussée aile sud / balcon aile sud / cour intérieure côté chapelle...etc...
- Éclairage façade en court-circuit ; fait disjoncter le différentiel, donc plus de sonnettes, ouverture porte d'entrée, éclairage dans couloirs et escaliers, chaudière, caves...
- Il manque des vis aux charnières de la porte principale.
- Le tour du panneau « sonnettes » serait à étanchéifier....infiltrations !

3) PARC / JARDINS :

- ~~Le Hêtre pourpre devant le parking est mort : à abattre avant chute.~~
- ~~Les haies de hêtre et les buis meurent à cause de la médiocrité des sols dans lesquels ils ont été plantés (décombres recouverts d'une fine couche de terre (planter autre chose ?)~~
- ~~3 faîtières sont à remplacer sur le mur d'enceinte nord.~~

4) HALL / COULOIRS / ESCALIERS :

- Le béton lissé du hall est constellé de taches de peinture, colle, silicone ; les joints sont encore à faire ; ce même béton a été poncé sur les bords et de ce fait devenu mat. Il existe des solutions pour uniformiser l'aspect et réparer les fissures.
- Fissures au plafond hall.

*- Rampe escaliers des deux côtés.*



- le seuil de l'ascenseur ( planche en multiplex marin) est à réaliser de manière professionnelle.
- Il n'existe qu'un seul extincteur dans le couloir principal , pour tout le bâtiment....ne devait-il pas y en avoir un à chaque étage, dans chaque aile ?
- Conformité incendie ? visite des pompiers ?
- Escaliers aile nord à carrelé (idem caves), peinture murs et portes.
- ~~Installation des sonnettes aux appartements.~~
- ~~Détecteurs incendie dans les espaces communs.~~
- Le clapet de ventilation du velux d'évacuation des fumées (2 étage nord) est inopérant.
- Il n'y a qu'une prise de courant (pied de la porte d'entrée) pour tout le bâtiment , afin que le personnel de nettoyage puisse brancher un aspirateur...comment feront-ils pour nettoyer les communs dans les étages ?

#### 5) CAVES :

- VENTILATION / évacuation de l'air vicié. Y a-t-il eu une évaluation RADON ?
- PROPRETE des sols / murs / plafonds / chaufferie / local électrique....
- Local poubelles (pourquoi n'est-il pas encore disponible ?)
- Relier les caves privées aux compteurs d'électricité privés.
- Éclairage automatique dans les couloirs (caves nord) , inefficace et trop tardif, il faut marcher dans le noir jusqu'au milieu du couloir pour qu'il fonctionne, idem dans l'escalier).
- Porte ET SOUPIRAIL dans le local chaufferie.
- Porte local technique.
- SOLS des caves ! terre battue et briques ! impossible de garder les pieds propres !)
- Le plafond des couloirs des caves s'effrite et s'effondre à beaucoup d'endroits. Des poutres métalliques se corrodent.

#### 6) ASCENSEUR :

- Utilisation INTENSIVE, voire ABUSIVE depuis 6 mois par les ouvriers. Un entretien à la fin des travaux a été demandé aux frais exclusifs de la société KATRIX. Il faudra en outre un nettoyage sérieux et réfection de la peinture (nombreuses griffes !)

→ 31/01/2020 .

