

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

Le lundi 30 septembre 2024 à 16h00 se tient dans la salle "ORANGE" située à l'étage du complexe sportif « ANDENNE ARENA » sise Rue Docteur Melin n°14 à 5300 ANDENNE, l'assemblée générale annuelle ordinaire de l'association des copropriétaires de la Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE » sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES).

Cette Assemblée Générale a lieu suite à la convocation transmise à tous les copropriétaires le 12/09/2024 par le syndic, le bureau OP WALLONIE.

Un nombre de VINGT-SEPT (27) copropriétaires sur un total de TRENTE HUIT (38) sont présents ou représentés à cette assemblée.

Les procurations sont déposées.

Le total des quotités attribuées aux copropriétaires présents ou représentés s'élève 21.779/30.000 èmes des parties communes générales.

Le quorum de présences est atteint et l'assemblée peut délibérer et voter valablement

Les points à l'ordre du jour sont délibérés et votés point par point.

La séance est clôturée à 19h00 ce 30/09/2024.

Le présent procès-verbal signé par le/la Président(e) de l'A-G, le syndic et les copropriétaires encore présents à la clôture de la séance, et ses annexes, à savoir :

- la liste des présences et procurations
- les résultats des votes pour chacun des points délibérés conformément à l'ordre du jour
- un résumé des décisions prises et des points débattus lors de la présente assemblée générale

sont archivés/classés dans les classeurs de la copropriété et restent à disposition des copropriétaires pour consultation éventuelle.

Le présent procès-verbal est certifié sincère et véritable par le syndic et les soussignés.



Le syndic
Pour OP WALLONIE



Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

1. Liste des présences et procurations

Les procurations suivantes sont déposées :

- Mme BRICOULT est représentée par Mme LEBAY
- Mr BOURGOIS est représenté(e) par Mme DELSAUX
- Mr/Mme VAN KERCKHOVE - HANSSSENS est représenté(e) par Mr VAN KERCKHOVE Martin
- Mr MONIQUET est représenté par Mme CAMPAGNA
- Mme MATHIEU est représentée par Mme LEBAY
- Mr/Mme BODSON-GREGOIRE sont représentés par Mme LEBAY
- Mme GATHY est représentée par Mr GATHY
- Mme INGRAO est représentée par Mme BOULANGER
- Mr/Mme HALLOIN-LADDOO sont représentés par Mme HOSTIN
- Mme JONES est représentée par Mme HOSTIN
- Mr PIERRE est représenté par Mr BOUCHAT
- Mme NAGY est représentée par Mr BOUCHAT
- Mme FALLAIS est représentée par Mme BASTIN-COYETTE

Les propriétaires suivants sont absents et non représentés :

- Mme BONHOMME
- Mr CAMBIER
- Mr DEMAERSCHALK
- Mme DERONNE
- Mr HERION
- Mr HERMAN
- Mr IANIRI
- Mme LUYCKX
- Mme MAKELBERGE
- Mr MIRGUET
- Mr ULIANA

Les copropriétaires présents, le/la président(e) de l'A-G ainsi que le syndic signent la feuille des présences.

La présence ou la représentation de VINGT-SEPT (27) propriétaires sur un total de TRENTE HUIT (38) est constatée.

Ces propriétaires présents ou représentés représentent ensemble 21.779 /30.000èmes des quotités générales.

Le quorum de présences est atteint et l'assemblée peut délibérer et voter valablement



Le syndic
Pour OP WALLONIE



Le/La Président(e) de l'A-G



Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
 Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

2. Désignation d'un(e) Président(e) d'AG, de deux (2) assesseurs (le bureau) et d'un secrétaire de séance (= syndic)

Rappels :

- Le rôle du/de la Président(e) qui est de vérifier, avec l'aide des assesseurs, le quorum des présences afin de confirmer (ou non) la validité de la tenue de l'assemblée, présenter les points à l'ordre du jour, contrôler la bonne tenue de l'AG, et signer le P-V en fin de séance
- L'acte de base impose le syndic comme secrétaire de séance

L'assemblée générale décide à l'unanimité membres présents et représentés de nommer :

- Mme CAMPAGNA en tant que Présidente de l'assemblée
- Mme LEBAY et Mme HOSTIN en tant qu'assesseurs au sein du bureau de l'AG
- Le syndic en tant que secrétaire de séance

Les membres du bureau vérifient la liste des présences, confirme que le quorum des présences est suffisant pour pouvoir tenir l'assemblée et contresignent la liste des présences pour approbation.

3. Conseil de Copropriété

Rapport annuel du Conseil de Copropriété sortant

Le Syndic cède la parole à Mme BOULANGER qui expose à l'AG un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de la mission effectuée par le CC depuis la dernière AG annuelle ordinaire.

3.1. Election d'un « nouveau » CC

Le mandat du CC actuel sortant composé de :

- Bloc B : Mme HOSTIN – Mme INGRAO
- Bloc C : Mme LEBAY
- Bloc D : Mme BOULANGER - Mr BOUCHAT

Est échu.

Le syndic remercie ceux-ci pour leur collaboration.

Rappel :

La loi du 18 juin 2018 (d'application depuis le 01/01/2019) impose :

- a. des nominations individuelles
- b. la durée de mandat du CC à savoir : jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire.

A

Le syndic
Pour OP WALLONIE





Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

Les candidats éventuels parmi l'assemblée sont invités à se manifester.

3.1.1 Candidat pour le Bloc B :

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés d'élire Mme HOSTIN comme membre du CC pour un mandat valable jusqu'à la prochaine A-G annuelle ordinaire.

3.1.2 Candidat pour le Bloc B :

PAS DE VOTE

3.1.3 Candidat pour le Bloc C :

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés d'élire Mme LEBAY comme membre du CC pour un mandat valable jusqu'à la prochaine A-G annuelle ordinaire.

3.1.4 Candidat pour le Bloc C :

PAS DE ~~VENTE~~ VOTE 7

3.1.5 Candidat pour le Bloc D :

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés d'élire Mme BOULANGER comme membre du CC pour un mandat valable jusqu'à la prochaine A-G annuelle ordinaire.

3.1.6 Candidat pour le Bloc D :

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés d'élire Mr BOUCHAT comme membre du CC, pour un mandat valable jusqu'à la prochaine A-G annuelle ordinaire.

 Le syndic
Pour OP WALLONIE

 Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

3.2. Mandat au CC pour prise de décision pour des dépenses « travaux » utiles pour maximum 1.000 € / dépense et un total de maximum de 2.500 € / an

Il est précisé à l'AG que :

- une telle décision requiert la majorité spéciale des 2/3 des voix valables / comptabilisables ;
- il s'agit d'un mandat valable jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de donner mandat au CC pour prise de décision pour des dépenses "travaux" limitées à un montant de maximum 1.000 € / dépense et un maximum de 2.500 € / an, mandat valable jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire.

4. Syndic – renouvellement mandat – signature convention de mission

Pour rappel : Le mandat actuel, qui a été cédé tel quel au bureau OP WALLONIE en date du 1^{er} décembre 2023, court jusqu'au 31/10/2024.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés d'accepter de signer la nouvelle convention de mission avec OP WALLONIE, à partir du 01/11/2024 sur base des mêmes honoraires ordinaires qu'actuels, soit 619,76€ (sans indexation au 1^{er} janvier 2025), pour une durée de UN (1) an, et de désigner Mme CAMPAGNA Présidente de l'AG, pour signer la nouvelle convention de mission avec OP WALLONIE.

5. Clôture des comptes au 31/07/2024

Rapport du/des Commissaires aux comptes

Mr BOUCHAT commissaire aux comptes :

- Effectue la lecture du rapport du/des commissaire(s) aux comptes et confirme à l'assemblée qu'en résumé, les comptes présentés à l'assemblée générale sont le reflet de la situation de la copropriété ;
- Propose à l'assemblée d'approuver les comptes tels que présentés.

Le syndic remercie les commissaires aux comptes pour leur collaboration.

Le rapport des commissaires aux comptes a été envoyé à tous avant l'AG et est classé/archivé avec les comptes de l'exercice écoulé.

 Le syndic
Pour OP WALLONIE




Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

5.1. Fonds de Roulement

Le solde disponible sur le compte Fonds de Roulement en date du 31/07/2024 s'élève à 11.203,28€.

5.2. Fonds de réserve

Les soldes disponibles sur les comptes « Fonds de Réserve » en date du 31/07/2024 s'élèvent à :

- 4.345,29 € pour le Fonds de Réserve Général
- 7.405,19 € pour le Fonds de Réserve Particulier du BLOC B
- 8.138,04 € pour le Fonds de Réserve Particulier du BLOC C
- 7.542,66 € pour le Fonds de Réserve Particulier du BLOC D
- 13.502,52 € pour le Fonds de Réserve « spécial 44 lots »

5.3. Soldes restant dus à la clôture annuel des comptes

Pour rappel :

La date d'échéance pour le paiement des soldes restants dus à la clôture annuelle des comptes est la suivante : un (1) mois après la validation des comptes en AG

5.4. Dossiers recouvrement dettes

REPORT

5.5. Approbation des comptes

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés, d'approuver les comptes :

- du compte Fonds de Roulement ainsi que les décomptes de charges y relatifs
 - des comptes Fonds de Réserve
- de la copropriété arrêtés au 31/07/2024

6. Décharge du syndic et des commissaires aux comptes

6.1. Conseils de Copropriété

L'assemblée générale décide à l'unanimité membres présents et représentés de donner décharge aux Conseils de copropriété (actuel sortant et précédents).



Le syndic
Pour OP WALLONIE



Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
 Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

6.2. Syndic

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de donner décharge aux syndicats (IMMEXPERTS et OP WALLONIE) pour leur gestion de la copropriété et des comptes jusqu'au 31/07/2024.

6.3. Commissaires aux comptes

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de donner décharge au(x) Commissaire(s) aux comptes pour la vérification des comptes arrêtés au 31/07/2024.

7. Commissaire(s) aux Comptes

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de nommer Mme HOSTIN, Mme LEBAY, Mme BOULANGER et Mr BOUCHAT Commissaires aux comptes pour contrôler les comptes de l'exercice en cours.

8. Problèmes et défaut de construction – Infiltration(s) d'eau via toiture

8.1. Remise en place d'une nouvelle toiture végétale au-dessus du penthouse du Bloc C

Comme annoncé lors de l'AG du 28/09/2023, la société FLORATOIT est bien intervenue pour remettre en place une nouvelle toiture végétale en octobre 2023.

Le dossier concernant la toiture végétale est donc clôturé.

8.2. Appartement de Mr HERMAN + Mme LUYCKX + Mr CAMBIER + Mme HAMBLENNE + Mr BOURGEOIS (bloc C)

Le 31 décembre 2023, l'échéance de l'expert judiciaire Maître LEROUGE arrivait à terme. Maître LEROUGE a donc demandé une prolongation de délai afin que les investigations puissent s'effectuer.

Le jugement du 07/12/2023 a ordonné à MATEXI de faire le démontage nécessaire (et demandé par l'expert) pour permettre de faire les constats utiles concernant les infiltrations d'eau, à ses frais.

Le 11 et 12 avril, les travaux de démontage de la terrasse ont été effectués chez Mr HERMAN.

Le 17 avril 2024, une réunion sur place avec l'expert judiciaire Mr LEROUGE, une représentante de MATEXI Mme GIOT, les représentants de LB TOITURE et du bureau SLH BUREAU D'ARCHITECTURE a eu lieu.

 Le syndic
Pour OP WALLONIE



 Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »

Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)

Numéro d'entreprise 0500.635.113

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024**

Lors de cette réunion, une visite dans l'appartement de Mme LUYCKX et sur la terrasse de Mr HERMAN a été effectuée.

Nous constatons que lors des travaux du 11 et 12 avril, les bardages ainsi que le plafond de la terrasse de Mme LUYCKX ont été enlevés.

Il est donc constaté sur la terrasse de Mr HERMAN que l'étanchéité était sans rehausse sous le châssis et même en contre bas. Il y a quand même une bande d'étanchéité placée sous le châssis mais elle n'est pas soudée ou tout du moins, été très mal soudée sur l'étanchéité principale.

Suite au rapport de Maître LEROUGE, le syndic a fait le tour de tous les appartements du BLOC C, en date du 13/05/2024 et du 29/05/2024, afin de constater tous les problèmes liés aux infiltrations.

Un rapport de la visite a été transmis à Maître TELLIER qui a fait le relais auprès de l'expert judiciaire.

A ce jour, malgré nos rappels, le dossier est en attente.

PAS DE VOTE

8.3. Bloc B (autour de l'exutoire de fumées) + toiture de Mme HOSTIN

Les problèmes ont été rappelés à Maître TELLIER et des réparations ont été effectuées chez Mme HOSTIN qui subissait une infiltration d'eau au sein de son appartement, du au roofing qui était fissuré.

L'assemblée générale décide, sur base des quotités générales, à l'unanimité des membres présents et représentés de nommer Maître TELLIER pour gérer les dossiers/problèmes concernant les infiltrations d'eau dans le BLOC B et également représenter l'ACP.

9. Création d'une clé de répartition spéciale pour l'entretien des haies qui font le contour des blocs

Le syndic cède la parole au CC.

L'assemblée générale décide, sur base des quotités générales, à la majorité spéciale de 4/5èmes (94,49% - votes contre : Mr FLAMAND, Mme HAMBLENNE = 1.172 voix – Abstention : Mr GARRIGON – 511 voix) des membres présents et représentés d'approuver la nouvelle clé de répartition pour que les frais liés à l'entretien des abords (toutes les factures du jardinier concernant l'entretien des abords) soient repartis en 1/39èmes.

 Le syndic
Pour OP WALLONIE



 Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

10. Règlement d'Ordre Intérieur

10.1. Complément(s) :

10.1.1. Parkings

Autoriser que les places visiteurs sont à utiliser uniquement par des visiteurs et services de secours (médecin, soigneur, ...)

Les propriétaires qui disposent de plusieurs voitures ne peuvent parquer qu'une seule voiture dans le clos, les autres voitures sont à parquer en dehors du clos.

L'assemblée générale décide, sur base des quotités générales, à l'unanimité (Abstention : Mr GARRIGON : 511 voix) des membres présents et représentés d'approuver le texte exposé ci-dessus.

10.1.2. Parking PMR

Autoriser l'utilisation de la dernière place de parking du bloc B à titre de parking PMR.

PAS DE VOTE

10.1.3. Autorisation pour placement de caméras au sein du clos

PAS DE VOTE

10.1.4. Hauteur des arbustes dans les jardins privés

Interdire les arbustes dans les jardins privés dépassant les haies avec obligation de couper les arbustes pour ne pas dépasser la hauteur de 1,80 mètres.

L'assemblée générale décide, sur base des quotités générales, à l'unanimité des membres présents et représentés d'approuver le texte ci-dessus.

 Le syndic
Pour OP WALLONIE

 Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »

Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)

Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

10.1.5. Application d'une pénalité/indemnité en cas de non-respect du ROI

L'assemblée générale décide, sur base des quotités générales, à la majorité absolue (77,72% - vote contre : Mr FLAMAND, Mme GATHY, Mme LATTANZI, Mme HAMBLENNE, Mr VAN KERCKHOVE, Mr GARRIGON, Mme IANIRI-SCIUSCIO = 4.423 voix – Abstention : Mr CARPENT, Mr MONIQUET) des membres présents et représentés d'autoriser l'application d'une pénalité/indemnité d'un montant de 50€ en cas de non-respect du ROI, et ces montants alimenteront le fonds de réserve général, cette pénalité sera à imputer après un premier avertissement avec preuve à l'appui.

10.2. Rappels :

Il est rappelé aux propriétaires et les propriétaires-bailleurs sont invités à rappeler à leur locataires les points suivants :

- tous les occupants doivent respecter le ROI en vigueur
- les propriétaires bailleurs ont l'obligation de joindre le ROI à leurs baux
- les propriétaires de chiens sont priés de surveiller leurs animaux, tenir les chiens en laisse et de ramasser leurs déjections
- découper les cartons avant de les déposer dans les containers + en cas d'emménagement, les cartons sont à déposer au parc à containers public et pas dans le container de la copropriété.
- il est interdit de jeter des lingettes, graisses etc... dans les WC et éviers
- les occupants des rez de chaussée ont la charge d'entretien du jardin dont ils ont la jouissance privative (tonte des pelouses + taille des haies séparatives à faire pour le 20 juillet au plus tard)
- Tailles des haies délimitant les jardins privatifs en limite des parties communes : Coté intérieur à charge de l'occupant + Coté extérieur à charge de la copropriété via l'entrepreneur qui s'occupe de l'entretien des abords + Hauteur de taille : 1,60 m pour l'ensemble des haies
- les caves communes peuvent être utilisées pour du stockage mais les objets déposés doivent être marqués pour pouvoir identifier leur propriétaire et enlevés lors des déménagements
- les déchets verts ne peuvent pas être déposés dans les containers du clos et doivent être soit déposés au parc à containers ou via les sacs organiques de la ville (le mercredi soir pour un enlèvement via le service public le jeudi matin)
- respect des emplacements PMR et des emplacements « visiteurs »
- Vitesse maximum à respecter à l'intérieur du clos (20km/h)

 Le syndic
Pour OP WALLONIE



 Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

11. Entretien/nettoyage des parties communes

11.1. Intérieures :

Pour votre bonne information, le travail actuel est punissable par l'Etat et des copropriétaires ont menacés de porter plainte au SPF.

Afin que tout soit en règle, nous proposons donc que les occupants qui gèrent le nettoyage signent un contrat de bénévole (autorisé par le SPF Finances), une assurance complémentaire sera à payer +/- 1.000€.

En complément, une demande de devis a été effectué auprès de la société BA CLEANING : 798€/TVAC/mois >>>> 266€/TVAC/mois/BLOC

11.1.1. BLOC B :

Les membres présents et représentés du « BLOC B » décident à l'unanimité des membres présents et représentés de maintenir le nettoyage en interne avec signature d'un contrat bénévole et d'une assurance complémentaire, le défraiement sera donc de 1.352€/an, soit 104€/an/appartement

11.1.2. BLOC C

Les membres présents et représentés du « BLOC C » décident à l'unanimité des membres présents et représentés de maintenir le nettoyage en interne avec signature d'un contrat bénévole et d'une assurance complémentaire, le défraiement sera donc de 1.352€/an, soit 104€/an/appartement.

11.1.3. BLOC D

Les membres présents et représentés du « BLOC D » décident à l'unanimité des membres présents et représentés de maintenir le nettoyage en interne avec signature d'un contrat bénévole et d'une assurance complémentaire, le défraiement sera donc de 1.352€/an, soit 104€/an/appartement.

4

Le syndic
Pour OP WALLONIE

Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
 Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

11.2. Abords Extérieurs :

11.2.1. Reconduction du contrat des Ets BENETTI ou changement de prestataire

L'assemblée générale décide, sur base des quotités générales, à l'unanimité des membres présents et représentés de renouveler le contrat des Ets BENETTI pour l'année 2025.

11.2.2. Haies privatives - pourtour

L'assemblée générale décide, sur base des quotités générales, à l'unanimité des membres présents et représentés de renouveler le contrat des Ets BENETTI pour l'année 2025.

11.3. Toitures plates végétales :

Pour mémoire, l'entretien des toitures plates végétales est actuellement organisé en interne.

11.4. Nettoyage des avaloirs

Rappel : le devis reçu, lors de l'AG du 28/09/2023, de la société KLINKUP s'élevait à 1.540,45 € TVAC

REPORT

11.5. Poubelles

Actuellement, le passage de VEOLIA se décompose comme suit :

- 1 X par 2 semaines -> déchets résiduels
- 1 X par 3 semaines -> papiers et cartons
- 1 X par mois -> PMC

Le CC propose d'augmenter la fréquence de passage de VEOLIA afin qu'il n'y ait plus aucun souci de lever des poubelles au niveau des PMC.

L'assemblée générale décide, sur base des quotités « voirie » (1/44^{ème}), à l'unanimité des membres présents et représentés d'augmenter la fréquence de passage de la société VEOLIA comme suit :

- Déchets résiduels : 1 X par 2 semaines
- Papiers et cartons : 1 X par 3 semaines
- PMC : 1 X par 3 semaines (de juin à octobre)

 Le syndic
Pour OP WALLONIE



 Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »

Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)

Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

12. Travaux

12.1. Remise en peinture halls d'entrée et cage d'escaliers du bloc B.

Pour Rappel/mémoire :

- Ce point a été reporté par l'AG du 28/09/2022
- les devis suivants avaient été exposés à l'AG du 28/09/2022 :

➤ Mr MAECK :	5.863,66€ TVAC
➤ Mr VANDENDAELE :	5336,10 € TVAC
BLOC B : n°9 :	1.524,6€ TVAC
BLOC B : n°10 :	1.524,6€ TVAC
BLOC B : n°11 :	2.286,9€ TVAC

12.2. Abri vélo, motos et autres :

Pour rappel,

- les différents modèles (et leur prix, ci-dessous) proposés par les Ets Poncelet avaient été exposés à l'AG de 2021 :

- Box vélo Luna modèle de base (1 vélo) :	3.570,15 € TVAC
- Box vélo Luna extension (1 vélo) :	2.368,82 € TVAC
- Râtelier à vélo intelligent (5 vélos)	968 € TVAC
- Velo Box Pro (5 vélos) :	6.292€ TVAC
- L'AG du 28/09/2023 a voté contre ce point

12.3. Aménagement des abords – parterres devant le bloc B :

Le CC explique à l'AG le projet de placement des copeaux de schiste.

12.4. Placement d'un panneau « zone résidentielle » à l'entrée du clos :

PAS DE VOTE



Le syndic
Pour OP WALLONIE



Le/La Président(e) de l'A-G



Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
 Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 30/09/2024

12.5. Placement de caméras au sein du clos

Le syndic a demandé à Mr GERARD, ARSENE LUPIN et MVP-SECURITY d'actualiser leurs devis transmis en 2020.

Devis de Mr GERARD reçu en date du 28/09/2020 : 4.444,33€ TVAC (2 caméras)

Devis de ARSENE LUPIN reçu en date du 15/09/2020 : 1.484,67€ TVAC (1 caméra)

Devis de MVP SECURITY reçu en date du 31/08/2020 : 2.978,22€ TVAC (2 caméras)

L'assemblée générale décide, sur base des quotités générales, à l'unanimité moins TROIS (3) voix (Mme HOSTIN, Mme JONES et Mr HALLOIN) des membres présents et représentés de NE PAS autoriser le syndic à commander le placement de caméras au sein du clos.

13. Budget prévisionnel pour l'exercice en cours

13.1. Fonds de Roulement :

13.1.1. Général

L'assemblée générale décide, sur base des quotités générales, à l'unanimité des membres présents et représentés d'approuver un budget de fonctionnement annuel pour une somme totale de 22.947,12€ (les entretiens des abords étant à répartir en 1/39èmes) les provisions mensuelles individuelles étant à payer pour le 05 du mois en-cours, à partir du 05 novembre 2024.

13.1.2 BLOC B

Les membres présents et représentés du « BLOC B » décident à l'unanimité des membres présents et représentés d'approuver un budget de fonctionnement annuel relatif au bloc B pour une somme totale de 2.446,56€ les provisions mensuelles individuelles étant à payer pour le 05 du mois en-cours, à partir du 05 novembre 2024.

13.1.3 BLOC C

Les membres présents et représentés du « BLOC C » décident à l'unanimité des membres présents et représentés d'approuver un budget de fonctionnement annuel relatif au bloc C pour une somme totale de 2.446,56€, les provisions mensuelles individuelles étant à payer pour le 05 du mois en-cours, à partir du 05 novembre 2024.



Le syndic
Pour OP WALLONIE




Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 30/09/2024

13.1.3 BLOC D

Les membres présents et représentés du « BLOC D » décident à l'unanimité des membres présents et représentés d'approuver un budget de fonctionnement annuel relatif au bloc D pour une somme totale de 1.170,56€, les provisions mensuelles individuelles étant à payer pour le 05 du mois en-cours, à partir du 05 novembre 2024.

13.1.3 Voirie (1/44^{ème})

L'assemblée générale décide, sur base des quotités « voirie » (1/44^{ème}), à l'unanimité membres présents et représentés d'approuver un budget de fonctionnement annuel relatif aux quotités « voirie » (1/44^{ème}) pour une somme totale de 10.500€ les provisions mensuelles individuelles étant à payer pour le 05 du mois en-cours, à partir du 05 novembre 2024.

13.2. Fonds de réserve Général (39 lots)

Le Conseil de Copropriété propose d'alimenter le Fonds de Réserve Général à concurrence de 1.000€.

L'assemblée générale décide, sur base des quotités générales, à l'unanimité des membres présents et représentés d'alimenter le fonds de Réserve Général à concurrence de 1.000 €, les quotes-parts individuelles étant à payer pour le 31/12/2024.

13.3. Fonds de réserve « particuliers », individuels pour chaque BLOC B, C et D

Le Conseil de Copropriété propose d'alimenter les Fonds de Réserve « particuliers », à concurrence de 1.000€ par bloc.

13.3.1 BLOC B

Les membres présents et représentés du « BLOC B » décident à l'unanimité des membres présents et représentés d'alimenter le fonds de Réserve « Particulier BLOC B » à concurrence de 1.000 €, les quotes-parts individuelles étant à verser pour le 31/12/2024.

13.3.2 BLOC C

Les membres présents et représentés du « BLOC C » décident à l'unanimité des membres présents et représentés d'alimenter le fonds de Réserve « Particulier BLOC C » à concurrence de 1.000 €, les quotes-parts individuelles étant à verser pour le 31/12/2024.



Le syndic
Pour OP WALLONIE



Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
 Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 30/09/2024

13.3.3 BLOC D

Les membres présents et représentés du « BLOC D » décident à l'unanimité des membres présents et représentés d'alimenter le fonds de Réserve « Particulier BLOC D » à concurrence de 1.000 €, les quotes-parts individuelles étant à verser pour le 31/12/2024.

13.4. Fonds de réserve « spécial 44 lots - voirie »

Rappel :

Ce fonds de réserve « spécial 44 lots » pourra servir, notamment, pour le remplacement à terme des pompes des eaux usées et de pluie (dont le budget estimatif est de +- 12.000€, montant communiqué par la société ELOY en 2020).

Le Conseil de Copropriété propose d'alimenter le Fonds de Réserve « spécial 44 lots - voirie » à concurrence de 3.900 €, soit 100€ / lot / appartement.

L'assemblée générale décide, su base des quotités « voirie » (1/44^{ème}), à l'unanimité des membres présents et représentés d'alimenter le fonds de Réserve « spécial 44 lots » à concurrence de 3.900€, les quotes-parts individuelles étant à payer pour le 31/12/2024.

14. Assurance Incendie

14.1. Prise en charge des « petits » sinistres

Pour rappel, l'assemblée générale du 21/09/2021 a décidé d'appliquer les conditions suivantes pour les sinistres dont les montants des travaux de remise en état :

1. Sont inférieurs à 5.000€ : « Le syndic ne déclarera pas le sinistre à la compagnie et application d'une franchise de 250€ en interne »
2. Sont supérieurs à 5.000 € : « Le syndic pourra déclarer le sinistre à la compagnie »

14.2. Sinistres en cours : néant

15. Petits travaux (changement ampoules, étalement de sel, etc..) à effectuer dans les communs :

15.1. BLOC B :

Les membres présents et représentés du « BLOC B » à décident à l'unanimité des membres présents et représentés de nommer, Mme HOSTIN pour la réalisation de petits travaux divers dans le BLOC B jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire.

 Le syndic
Pour OP WALLONIE




Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »

Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)

Numéro d'entreprise 0500.635.113

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024**15.2. BLOC C :

Les membres présents et représentés du « BLOC C » à décident à l'unanimité des membres présents et représentés de nommer, Mme LATTANZI pour la réalisation de petits travaux divers dans le BLOC C jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire.

15.3. BLOC D :

Les membres présents et représentés du « BLOC D » décident à l'unanimité des membres présents et représentés de nommer, Mme BOULANGER pour la réalisation de petits travaux divers dans le BLOC D jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire.

16. Energie (électricité) pour les parties communes

OP WALLONIE dispose d'un contrat cadre avec le fournisseur TOTAL pour la fourniture en énergie des communs.

16.1. Eclairage voirie + pompes

L'assemblée générale décide, sur base des quotités « voirie » (1/44^{ème}), à l'unanimité des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à rentrer le compteur électrique dans le contrat cadre.

16.2. BLOC B

L'assemblée générale décide, sur base des quotités « spécial BLOC B » à l'unanimité des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à rentrer le compteur électrique dans le contrat cadre.

16.3. BLOC C

L'assemblée générale décide, sur base des quotités « spécial BLOC C », à l'unanimité des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à rentrer le compteur électrique dans le contrat cadre.

16.4. BLOC D

L'assemblée générale décide, sur base des quotités « spécial BLOC D », à l'unanimité des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à rentrer le compteur électrique dans le contrat cadre.

 Le syndic
Pour OP WALLONIE



 Le/La Président(e) de l'A-G

Copropriété Résidence « CLOS DE LA FONTENALLE »
Sise Clos de Selh à 5300 ANDENNE (SEILLES)
 Numéro d'entreprise 0500.635.113

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DU 30/09/2024

17. Divers et suggestions des copropriétaires

17.1. Relevé des compteurs d'eau SWDE

Pour rappel : La SWDE envoie par mail au syndic un tableau reprenant tous les compteurs du Clos à compléter.

Ceci afin de relever tous les index le même jour

17.2. Entretien des VMC privées :

Rappel de l'AG du 28/09/2023 :

Infos partagées par Mr BODSON qui s'est renseigné auprès de plusieurs sociétés :

JMD ventilation : Le prix du moteur evo 2 est de 471,45€ htva + 125 € htva de MO soit un total de 596,45€ htva.

COOSELEC : 541,93 €

ETS Ronveaux : 570,70 €

Alessandro : 568,70 €

Afhaalherentals : 570,50 €

17.3. Suggestion de Mme LUYCKX :

Entretien et tailles des haies de charmes : voir point 11.2.2

Poubelles : voir point 11.5

Parking : voir point 10.1.1 et 10.1.2

Fuites : voir point 13.2

17.4. Suggestions pour la prise en charge pour la taille des haies mitoyennes

Il a été suggéré que la taille des haies mitoyennes (entre voisins) soit reprise dans les charges des appartements rez-de-chaussée qui sont en location.

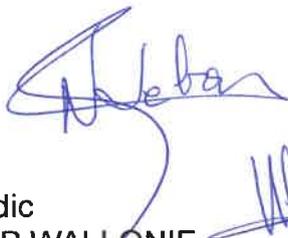
Si par exemple l'entrepreneur demandait 84€ avec évacuation divisé par 12, cela ferait 7€ par mois.

La suggestion ayant été demandé après le délai légal, aucun vote ne peut être pris à ce sujet.

Les copropriétaires



Le syndic
Pour OP WALLONIE





Le/La Président(e) de l'A-G