

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 21/09/2021**

Le mardi 21 septembre 2021 à 17 h 00, 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 01/09/2021 par le syndic, le bureau IMMEXPERTS.

Un nombre de ~~TRENTE DEUX (32)~~ 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 ~~20.520/30.000~~èmes des parties communes générales.

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

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

La séance est clôturée à 19h40 ce 21/09/2021.

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 IMMEXPERTS



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 21/09/2021

1. Liste des présences et procurations

Les procurations suivantes sont déposées :

- Mr BOURGOIS est représenté par Mr GRENSON (uniquement à titre de présence)
- Mme FALLAIS est/sont représentée par Mme BASTIN-COYETTE
- Mme NAGY est représentée par Mr BOUCHAT Robert
- Mme BOULANGER est représentée par Mr BOUCHAT Robert
- Mme DERONNE est représentée par Mr BOUCHAT Robert
- Mr/Mme BODSON sont représentés par Mme LEBAY
- Mr PIERRE est représenté par Mme INGRAO
- Mr VANDINI est représenté par Mme HOSTIN
- Mme BONHOMME est représentée par Mme HOSTIN
- Mme JONES est représentée par Mme HOSTIN

Les propriétaires suivants sont absents et non représentés :

Mr CARPENT, Mr DEMAERSCHALK, Mr HERION, Mr IANIRI Raphael , Mme MAKELBERGE, 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 TRENTE DEUX (32) propriétaires sur un total de TRENTE HUIT (38) est constatée.

Ces propriétaires présents ou représentés représentent ensemble 26.520/30.000èmes des quotités générales.

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

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

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 21/09/2021

2. Désignation d'un(e) président(e) d'assemblée, de deux (2) assesseurs (bureau) et d'un secrétaire de séance (= syndic)

Le syndic rappelle à l'assemblée:

- 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, contrôler la bonne tenue de l'AG, et signer le P-V en fin de séance
- que l'acte de base impose le syndic comme secrétaire de séance.

L'assemblée générale accepte à l'unanimité des membres présents et représentés la candidature de :

- Mr GRENSON en tant que Président(e) de l'assemblée ;
- Mr MAHY, Mr BOUCHAT, 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 Mr MAHY 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 Syndic rappelle à l'assemblée que 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.

Le mandat du CC actuel sortant composé de :

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

Est échu.

Le syndic remercie ceux-ci pour leur collaboration.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

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 21/09/2021

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

Pour le Bloc B :

- Mme HOSTIN est élu(e) comme membre du CC par l'assemblée générale à l'unanimité des membres présents et représentés
- Mme INGRAO est élu(e) comme membre du CC par l'assemblée générale à l'unanimité des membres présents et représentés

Pour le Bloc C :

- Mme LEBAY est élu(e) comme membre du CC par l'assemblée générale à l'unanimité des membres présents et représentés
- Mme LUYCKX est élu(e) comme membre du CC par l'assemblée générale à l'unanimité (absentions de Mme INGRAO, Mme LUYCKX, Mr PIERRE) des membres présents et représentés

Pour le Bloc D :

- Mme BOULANGER est élu(e) comme membre du CC par l'assemblée générale à l'unanimité des membres présents et représentés
- Mr BOUCHAT est élu(e) comme membre du CC par l'assemblée générale à l'unanimité des membres présents et représentés

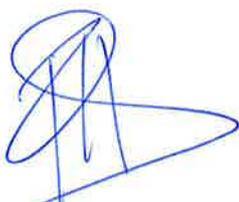
pour un mandat valable jusqu'à la prochaine A-G annuelle ordinaire.

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

Il est précisé à l'AG qu'

- une telle décision requiert la majorité spéciale de 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.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS



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 21/09/2021

4. Syndic – renouvellement mandat – signature convention de mission

Le syndic rappelle que :

1. la convention de mission du bureau IMMEXPERTS arrive à échéance le 31/10/2021.
2. le rôle / les tâches principales du syndic sont les suivantes :
 - exécuter les décisions prises par l'ACP en AG
 - tenir la comptabilité de l'ACP
 - gérer les parties communes
 >>> Ce rôle est essentiellement **administratif**.

Le syndic propose à l'AG de :

- renouveler son mandat pour une durée de 3 ans soit du 01/11/2021 jusqu'au 31/10/2024 sur base d'un forfait mensuel de 550 € par mois, honoraires et frais administratifs compris pour **les tâches ordinaires**.
- donner mandat au Conseil de Copropriété pour signer la nouvelle convention de mission.

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

- renouveler le mandat du bureau IMMEXPERTS pour une durée de 3 ans soit du 01/11/2021 jusqu'au 31/10/2024 sur base d'un forfait mensuel de 550 € par mois, honoraires et frais administratifs compris pour les tâches ordinaires.
- donner mandat au Conseil de Copropriété pour signer la nouvelle convention de mission.

5. Clôture des comptes au 31/07/2021

Rapport du/des Commissaires aux comptes

Mr MAHY, 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 sa collaboration.

Le rapport des commissaires aux comptes est classé/archivé avec les comptes de l'exercice écoulé.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

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 21/09/2021****5.1. Fonds de Roulement**

Le solde disponible sur le compte Fonds de Roulement en date du 31/07/2021 s'élève à 5.326,46 €.

5.2. Fonds de réserve

Les soldes disponibles sur les comptes « Fonds de Réserve » en date du 31/07/2021 s'élève à :

- 4.434,86 € pour le Fonds de Réserve Général
- 4.203,71 € pour le Fonds de Réserve Particulier du BLOC B
- 4.896,09 € pour le Fonds de Réserve Particulier du BLOC C
- 4.404,88 € pour le Fonds de Réserve Particulier du BLOC D
- 2.200,01 € pour le Fonds de Réserve « spécial 44 lots »

5.3. Soldes restant dus à la clôture des comptes

Pour rappel : Les copropriétaires disposant d'un solde restant dû à la clôture des comptes sont invités à régler ce solde pour le 15/10/2021, date à partir de laquelle les indemnités de retard prévues à l'acte de base seront d'application suivant décision de l'AG du 15/05/2017.

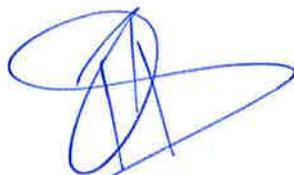
5.4. Approbation des comptes

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 31/07/2021 ;

6. Décharge du syndic IMMEXPERTS et des commissaires aux comptes

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés, de donner décharge au syndic pour sa gestion de la copropriété et des comptes jusqu'au 31/07/2021 ainsi qu'au(x) Commissaire(s) aux comptes pour la vérification des comptes arrêtés au 31/07/2021.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS



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 21/09/2021****7. Commissaire(s) aux Comptes**

L'assemblée générale est informée que :

- le mandat des commissaires aux comptes actuels, Mr BOUCHAT et Mr MAHY se termine ce jour ;
- il convient d'élire de nouveau(x) Commissaire(s) aux comptes pour l'exercice en cours.

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

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de nommer Mme LEBAY , Mme HOSTIN , Mr BOUCHAT commissaire(s) aux comptes pour contrôler les comptes de l'exercice en cours soit du 01/08/2021 au 31/07/2022, mandat valable jusqu'à la prochaine A-G annuelle ordinaire.

8. Budgets prévisionnels pour l'exercice en cours**8.1. Fonds de Roulement :**

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés d'approuver le budget proposé par le syndic et le conseil de copropriété pour une somme totale de 32.933€, les provisions mensuelles individuelles étant à payer pour le 05 du mois en-cours, à partir du 05 octobre 2021.

8.2. 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 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 31/12/2021.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS



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 21/09/2021****8.3. 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.

BLOC B

Les membres présents et représentés du « BLOC B » décident à l'unanimité d'alimenter /le fonds de Réserve « Particulier BLOC B » à concurrence de 1000 €, les quotes-parts individuelles étant à verser pour le 31/12/2021.

BLOC C

Les membres présents et représentés du « BLOC C » décident à l'unanimité d'alimenter le fonds de Réserve « Particulier BLOC C » à concurrence de 1000 €, les quotes-parts individuelles étant à verser pour le 31/12/2021.

BLOC D

Les membres présents et représentés du « BLOC D » décident à l'unanimité d'alimenter le fonds de Réserve « Particulier BLOC D » à concurrence de 1000 €, les quotes-parts étant à verser pour le 31/12/2021.

8.4. Fonds de réserve « spécial 44 lots »

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

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).

L'assemblée générale décide 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 31/12/2021.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS



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 21/09/2021

9. Règlement d'Ordre Intérieur

9.1. Complément(s): néant

9.2. 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 non occupants ont l'obligation de joindre à leurs baux le ROI et faire signer celui-ci par leurs locataires.
- les propriétaires de chiens sont priés de surveiller leurs animaux et de ramasser leurs déjections
- respect des emplacements PMR
- 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 et taille des haies séparatives)
- les caves communes peuvent être utilisées pour du stockage mais les objets déposés doivent être marqués pour pouvoir identifier le propriétaire et être enlevés lors des déménagements
- 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 semblerait que le locataire de Mr FLAMANT n'a pas respecté ce point et ce à plusieurs reprises >>> Mr FLAMANT est invité à intervenir auprès de son locataire à ce sujet

Mr FLAMANT autorise Mr GRENSON à interpellier son locataire à ce sujet.

Remarque de Mr VANDINI :

Ne pas stationner en dehors des places de parkings.

Se parquer sur les aires de circulation peut entraver l'accès aux clos pour les services de secours. (pompiers, ambulance)

Se parquer sur les pelouses détériore les pelouses

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

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 21/09/2021****10. Entretien/nettoyage des parties communes****10.1. Intérieures :****10.1.1. BLOC B :**

Les membres présents et représentés du « BLOC B » décident à l'unanimité de poursuivre la collaboration avec la société SUPERNET.

10.1.2. BLOC C

Les membres présents et représentés du « BLOC C » décident à l'unanimité moins un vote (vote contre : Mme LEBAY = 831 voix, abstention Mr FLAMANT) de poursuivre la collaboration avec la société SUPERNET.

10.1.3. BLOC D

Les membres présents et représentés du « BLOC D » décident à l'unanimité de maintenir l'organisation en interne.

10.2. Abords Extérieurs :

Les Ets BENETTI se sont occupés des entretiens des abords extérieurs et sont intervenus pour un coût total de 1.899,70€ TVAC depuis le 1^{er} aout 2020 jusqu'au 31 juillet 2021.

L'assemblée générale décide à l'unanimité moins 2 abstentions (Mr LAMBOTTE et Mme LUYCKX) des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à renouveler le contrat des Ets BENETTI pour l'année 2022.

10.3. Toitures plates végétales :

L'entretien des toitures plates végétales de chacun des blocs B, C et D de la Résidence se fait actuellement par les Ets BENETTI sur base de 3 passages par an.

10.3.1. BLOC B :

Les membres présents et représentés du « BLOC B » décident à l'unanimité d'autoriser le syndic à renouveler le contrat des Ets BENETTI pour l'année 2022.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

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 21/09/2021

10.3.2. BLOC C

Les membres présents et représentés du « BLOC C » décident à l'unanimité d'autoriser le syndic à renouveler le contrat des Ets BENETTI pour l'année 2022.

10.3.3. BLOC D

Les membres présents et représentés du « BLOC D » décident à l'unanimité moins une abstention (mr LAMBOTTE) d'autoriser le syndic à renouveler le contrat des Ets BENETTI pour l'année 2022.

11. Travaux

11.1. Pompes de relevage - dépannage / réparation

Les Ets ELOY sont intervenus fin juin 2021 car les pompes de relevage étaient en panne. La facture relative à cette intervention n'a pas encore été reçue.

11.2. Exutoire de fumées BLOC C

La société SKYLUX :

- est intervenue pour remettre en service l'exutoire de fumées du BLOC C.
 - a formulé une offre de 105€ + TVA pour l'entretien des 3 exutoires de fumées.
- >>> Le syndic a souscrit un contrat d'entretien annuel renouvelable tacitement.

11.3. Aménagements complémentaires des abords (devant le bloc B)

Suggestion du CC afin d'agrémenter visuellement le Clos depuis l'entrée.

Devis reçu des Ets BENETTI pour la plantation de 6 plants de Salix Intégra devant les entrées du BLOC B pour un montant de 653,40 € TVAC.

L'assemblée générale décide à la majorité requise des membres présents et représentés de NE PAS AUTORISER le syndic à commander aux Ets BENETTI la plantation de 6 plants de Salix Intégra devant les entrées du BLOC B pour un montant de 653,40 € TVAC, suivant devis.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS



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 21/09/2021

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

Le syndic a interrogé Mr ALBERT, Mr VANDENDAELE et SW DECOR.

Devis reçus de :

➤ Mr ALBERT :

BLOC B : n°9 :

Du rez au 1^{er} étage :

- Réparation en recherches des murs et plafond (coups et fissures-
- Ponçage des murs et plafond
- Protections
- Application de deux couches de peinture acrylique
sur les murs et plafonds 2.548,26€ TVAC

BLOC B : n°10 :

Du rez au 1^{er} étage :

- Réparation en recherches des murs et plafond (coups et fissures-
- Ponçage des murs et plafond
- Protections
- Application de deux couches de peinture acrylique
sur les murs et plafonds 2.548,26€ TVAC

BLOC B : n°11 :

Du rez au 2^{ème} étage :

- Réparation en recherches des murs et plafond (coups et fissures-
- Ponçage des murs et plafond
- Protections
- Application de deux couches de peinture acrylique
sur les murs et plafonds 3.603,38€ TVAC

➤ Mr VANDENDAELE :

BLOC B : n°9 :

Volume cage d'escalier :

- Réparation, enduisage, ponçage en recherches des fissures
- Application d'une couche de primer sur les réparations
- Protections
- Application de deux couches de peinture acrylique de :
 - finition soft sur les murs
- finition mat sur les plafonds et rebords d'escalier

1.524,6€ TVAC

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

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 21/09/2021

BLOC B : n°10 :

Volume cage d'escalier :

- Réparation, enduisage, ponçage en recherches des fissures
 - Application d'une couche de primer sur les réparations
 - Protections
 - Application de deux couches de peinture acrylique de :
 - finition soft sur les murs
 - finition mat sur les plafonds et rebords d'escalier
- 1.524,6€ TVAC

BLOC B : n°11 :

Volume cage d'escalier :

- Réparation, enduisage, ponçage en recherches des fissures
 - Application d'une couche de primer sur les réparations
 - Protections
 - Application de deux couches de peinture acrylique de :
 - finition soft sur les murs
 - finition mat sur les plafonds et rebords d'escalier
- 2.286,9€ TVAC

Report.

12. Gestion des poubelles :

12.1. Placement systèmes de verrouillage sur les couvercles

En accord avec le Conseil de copropriété, le syndic a commandé à SUEZ, le placement d'un système de verrouillage des couvercles sur chaque conteneur pour un montant de 423,50€ TVAC.

12.2. Maintien du contrat de la société SUEZ ou changement de prestataire

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de maintenir le contrat de la société SUEZ.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS



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 21/09/2021****13. Problèmes et défauts de construction****13.1. Infiltration(s) d'eau via la toiture du BLOC C****13.1.1. Appartement de Mr GRENSON :**

Après de multiples relances envoyées à MATEXI, l'intervention de l'avocat TELLIER et plusieurs réunions sur place, MATEXI (via son sous-traitant couvreur LB TOITURES) a remplacé la totalité de la membrane d'étanchéité.

Nous sommes dans l'attente de la réception du test via fumées commandé par MATEXI pour s'assurer de la bonne étanchéité de la nouvelle couverture.

13.1.2. Appartements de Mr HERMAN + Mme LUYCKX + Mr CAMBIER (BLOC C)

Présence d'écoulements d'eau au niveau du ciel de terrasse/bardage de l'appartement de Mme LUYCK, Mr CAMBIER et Mr HERMAN.

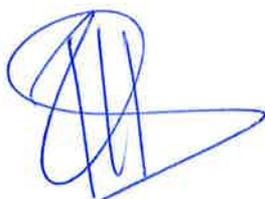
Après de multiples relances, MATEXI a commandé une expertise via fumées et son sous-traitant couvreur LB TOITURES a effectué une réparation, mais celle-ci s'avère être insuffisante.

Malgré les différentes relances à MATEXI (notamment le 11/08/2021, le 31/08/2021 et la dernière le 13/09/2021), MATEXI semble ne plus vouloir intervenir sous garantie (décennale) pour régler ce problème.

En sus, Mr BOURGOIS et Mme HAMBLENE ont récemment signalé le même type de problème au niveau de leur appartement.

Le dossier sera transféré cette semaine à l'avocat Maître TELLIER pour défendre les intérêts de l'ACP.

Au niveau des joints de briques du bloc B (RC-01 + RC-02), MATEXI s'est engagé par écrit à venir remettre en état les joints de briques qui se sont effrités.
Le syndic relancera MATEXI à ce sujet.



Le syndic
Pour IMMEXPERTS



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 21/09/2021

13.2. Infiltration d'eau via la toiture du BLOC D (Mr BOUCHAT)

LB TOITURES est intervenu et le problème semble être résolu.

14. Assurance Incendie

14.1. Contrat modifié chez AXA

Au vu de la sinistralité, AXA a décidé unilatéralement de résilier le contrat.

Suite à l'intervention du courtier HUBEAUX, la compagnie a proposé de nouvelles conditions notamment au niveau de la franchise, à savoir :

- Franchise générale de 1.877,96 € à l'exclusion de tout sinistre dont l'origine est la toiture.

>>> L'ACP reste son propre assureur pour des dégâts inférieurs à 1.877,96€.

A la demande du syndic, le courtier HUBEAUX a demandé des offres à d'autres compagnies et vu la sinistralité, seule VIVIUM accepterait de couvrir l'ACP.

14.2. Prise en charge des « petits » sinistres

Il est rappelé à l'AG les dispositions générales prévues par l'acte de base pour la **prise en charge des franchises en cas de sinistre**:

- l'association des copropriétaires, à titre de charge commune générale, si le dommage trouve son **origine** dans une **partie commune générale** ;
- le propriétaire du lot **privatif** concerné si le dommage trouve son **origine** dans son **lot privatif**
- les propriétaires des lots privatifs, **au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes**, si le dommage trouve son **origine conjointement dans plusieurs lots privatifs**.

L'assemblée générale décide à l'unanimité moins un vote (vote contre : Mr FLAMANT pour 545 voix et abstention de Mr GARRIGON) des membres présents et représentés 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


Le syndic
Pour IMMEXPERTS


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 21/09/2021

14.3. Sinistres en cours

- Infiltration d'eau via la toiture du BLOC C : appartement de Mr GRENSON :

AXA a pris en charge le coût des travaux de remise en état (+- 20.000€) et exerce son recours contre le tiers responsable (MATEXI).

- Infiltration d'eau via la toiture du BLOC D : appartement de Mr BOUCHAT :

MATEXI s'est engagé à prendre en charge le coût des frais de remise en état (554,18€).
>>> Aucun sinistre n'a été déclaré pour cette infiltration.

- Dégâts des eaux : fuite sur un tuyau de décharge dans l'appartement de Mme HOSTIN

AXA a pris en charge le coût des travaux de remise en état des dégâts occasionnés.

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

BLOC B :

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

BLOC C :

Report.

BLOC D :

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

16. Energies

Le syndic informe l'assemblée que l'ACP dispose de contrats auprès de LUMINUS pour l'alimentation en électricité des parties communes (éclairage voirie + pompes).

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

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 21/09/2021

Pour l'alimentation en électricité des parties communes, l'ACP dispose d'un contrat :

- auprès de LUMINUS ;
- d'une durée de 2 ans dont la prochaine échéance est le 29/10/2022 ;
- à prix fixe;

L'assemblée générale (en 44 lots) décide à la majorité absolue (votes contre : Mme INGRAO et Mr MAHY) des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à changer de fournisseur pour l'électricité et de donner mandat au CC pour choix d'un nouveau fournisseur.

BLOC B

Pour l'alimentation en électricité des parties communes, l'ACP dispose d'un contrat :

- auprès de LUMINUS ;
- d'une durée de 2 ans dont la prochaine échéance est le 29/10/2022 ;
- à prix fixe;

Les membres présents et représentés du « BLOC B » décident à l'unanimité d'autoriser le syndic à changer de fournisseur pour le compteur commun du BLOC B et donner mandat au CC pour choix d'un nouveau fournisseur.

BLOC C

Pour l'alimentation en électricité des parties communes, l'ACP dispose d'un contrat :

- auprès de LUMINUS ;
- d'une durée de 2 ans dont la prochaine échéance est le 28/10/2021 ;
- à prix fixe;

Les membres présents et représentés du « BLOC C » décident à l'unanimité d'autoriser le syndic à changer de fournisseur pour l'électricité et de donner mandat au CC pour choix d'un nouveau fournisseur.

BLOC D

Pour l'alimentation en électricité des parties communes, l'ACP dispose d'un contrat :

- auprès de LUMINUS ;
- à prix fixe au moins la 1^{ère} année du contrat ;
- dont la fidélité est récompensée (-10 % si contrat actif pendant 2 ans au moins) ;
- d'une durée indéterminée;

Les membres présents et représentés du « BLOC D » décident à l'unanimité d'autoriser le syndic à changer de fournisseur pour l'électricité et de donner mandat au CC pour choix d'un nouveau fournisseur.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

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 21/09/2021

17. Divers et suggestions des copropriétaires

17.1. Mr GRENSON

17.1.1. Abri vélo, motos et autres

Les différents modèles (et leur prix) proposés par les Ets Poncelet sont exposés à l'AG :

-	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

Un endroit pourrait être dédié à ces abri-vélos : par exemple : les 5 emplacements de parking « visiteurs » situés au fond du clos, entre le bloc B et les maisons (voir plan).

Report

Le syndic interrogera la commune.

17.1.2. Placement d'une barrière levante avec badge ou télécommande (qui resterait ouverte de 6 à 22 heures)

Devis reçu de ALL ACCESS pour le placement d'une barrière levante avec batteries de secours pour une ouverture en cas de coupure de courant 7.403,30€ TVAC

En option :

o	Arceau de protection de la barrière	616,06€ TVAC
o	Boucle magnétique dans le sol (permettant une ouverture automatique lors de la sortie :	514,38€ TVAC
+	Contrat d'entretien :	69,14€ TVAC/an
o	ouverture permanente barrière programmable :	332,75€ TVAC

Remarque : les maisons n'interviennent pas dans la prise en charge d'une telle dépense.

Report.

Idée lancée : casse vitesse.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

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 21/09/2021**17.1.3. Etude pour placement de borne(s) de recharges électriques (privées ou semi-publiques)

Le syndic a introduit une demande de renseignement / projet auprès de l'AIEG.

17.2. Mr BODSONNettoyage des avaloirs (6)

Devis reçu de KLINKUP :

Frais de déplacement, mise en œuvre, curage, débouchage d'avaloirs : 1.436,51€TVAC

L'assemblée générale, sur base de la clé de répartition « 44 lots », décide à l'unanimité des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à commander à la société KLINKUP le nettoyage des avaloirs pour un montant de 1.436,51€.

Relevé des compteurs d'eau SWDE : Pour information, effectué par le syndic.

Les copropriétaires

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/La Président(e) de l'A-G