ACP Quintessence
Rue de Gawday, 19-22 – Maizeret 5300
N° d'entreprise : BE0780.529.702
Adresse mail : quintessence@serenity.be

Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires du 08 octobre 2026

La séance est ouverte à 13h45.

1. Election du bureau (président et secrétaire) de l'assemblée

L'assemblée choisit, à l'unanimité :
- comme Président : Monsieur Duval,
- comme Secrétaire : le syndic, Syndic L9.

2. Liste des présences - Contrôle de la validité de l'assemblée

Le président constate que 17 copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés et qu'ils totalisent 5.857 /10.000èmes. L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer sur les points à l'ordre du jour.

Madame Karwata rejoint l'assemblée générale.

3. Approbation des comptes relatifs à l'exercice 2025-2026

L'assemblée générale a pu prendre connaissance des documents comptables relatifs à l'exercice sous rubrique annexés à la convocation de la présente assemblée générale ainsi que des rapports de vérification des comptes établi par Monsieur VANHEMELRYCK, Madame POUSSEUR et Madame REYTER lus en séance, commissaires aux comptes mandatés par l'assemblée générale du 2 octobre 2025.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'approuver les comptes sous rubrique.

Mise en œuvre : Dans le cadre de la vérification des comptes, plusieurs points ont fait l'objet de demandes de précisions de la part des commissaires aux comptes.
Concernant la facture Inkasso, après analyse et discussion avec Monsieur Moïse, Serenity a décidé d'effectuer un geste commercial, l'origine du retard de paiement ne pouvant être clairement déterminée.

Les frais concernés ont dès lors été remboursés par Serenity sur le compte de la copropriété.. La preuve du remboursement a été transmise aux commissaires pour suivi.

Concernant la procédure de rappels prévue au ROI, la pratique appliquée et communiquée oralement aux copropriétaires prévoyait l'application de l'indemnité au troisième rappel. Cette modalité n'ayant toutefois pas été formalisée par écrit dans le ROI, il est proposé de la préciser dans le procès-verbal de la présente assemblée afin d'éviter toute ambiguïté pour l'avenir.

Concernant la facture Lambert, le supplément facturé résulte d'une extension du marquage de la zone de secours devant le portail, demandée à la suite du passage du district routier. Ce supplément avait été préalablement communiqué au Conseil de copropriété, qui a expressément validé l'extension ainsi que le nouveau devis.

4. **Décharge aux commissaires aux comptes pour la mission 2025-2026**

Monsieur VANHEMELRYCK, Madame POUSSEUR et Madame REYTER, commissaires aux comptes, ont été mandatés afin de vérifier les comptes sous rubrique.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de donner décharge à Monsieur VANHEMELRYCK, Madame POUSSEUR et Madame REYTER, dans le cadre de la mission de vérification des comptes sous rubrique.

5. **Election d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaires aux comptes pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2026-2027**

L'élection d'un commissaire pour la vérification des comptes de l'exercice en cours est nécessaire afin de vérifier la comptabilité tenue par le syndic.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'élire un collège de commissaires aux comptes composé par Monsieur VANHEMELRYCK, Madame POUSSEUR et Madame REYTER pour vérifier les comptes de l'exercice sous rubrique.

Mise en œuvre : A l'issue de l'exercice comptable, le syndic communiquera au collège de commissaires aux comptes tous les documents nécessaires à la bonne exécution de sa mission. Les décomptes individuels seront envoyés aux copropriétaires une fois les comptes révisés et validés par les commissaires.

6. Rapport du conseil de copropriété - Décharge au conseil de copropriété pour sa mission 2025-2026

Le syndic laisse la parole au conseil de copropriété actuel composé de :

Titre	NOM	Prénom
Madame	DE BONTE	Muriel
Monsieur	DUVAL	Roland
Monsieur	GRANDJEAN	Roger

Le conseil de copropriété actuel fait un bref exposé de sa mission sur l'année écoulée.

Décision : L'assemblée générale, décide à l'unanimité, de donner décharge audit conseil de copropriété pour sa mission sous rubrique.

7. Election d'un nouveau conseil de copropriété

Le conseil est renouvelé ou reconduit lors de chaque assemblée générale annuelle.

Il est rappelé que le conseil de copropriété a pour seules compétences :
- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale.
Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération.
Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'élire un nouveau conseil de copropriété, composé de :

Titre	NOM	Prénom	Décision
Monsieur	DUVAL	Roland	À l'unanimité
Monsieur	GRANDJEAN	Roger	À l'unanimité
Madame	KARWATKA	Nicole	À l'unanimité

8. Rapport du syndic - Décharge au syndic pour sa mission 2025-2026

Le syndic fait état de son rapport oralement et répond aux questions des copropriétaires.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de donner décharge au syndic pour sa mission sous rubrique.

Mise en œuvre : Le syndic enverra un décompte des rappels ROI aux Collège de commissaire aux comptes et au Conseil de copropriété.

9. Election du syndic - Signature du nouveau contrat

L'assemblée générale a pris connaissance du contrat de syndic proposé en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

Décision : A l'issue des débats, l'assemblée générale décide à l'unanimité de renouveler le mandat de la société Syndic L9 scrl, représentée par Monsieur Tony Moïse, agréé IPI n° 508.663 et de donner mandat au président pour la signature du contrat.

10. Rapport de l'équipe technique 2025-2026 – Election des membres de l'équipe technique pour l'exercice 2026-2027

La parole est laissée aux membres de l'équipe technique qui informe l'assemblée de leurs réalisations cette année.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité, de décharger les membres de l'équipe technique composée de Monsieur Vanhemelryck, Monsieur Delmotte et Monsieur Grandjean pour l'exercice 2025-2026.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'élire une nouvelle équipe technique, composé de :

Titre	NOM	Prénom	Décision
Monsieur	VANHEMELRYCK	Claude	À l'unanimité
Monsieur	DELMOTTE	Jean-Marie	À l'unanimité
Monsieur	DUVAL	Roland	À l'unanimité
Monsieur	GRANDJEAN	Rogier	À l'unanimité

11. Approbation d'un budget accordé à l'équipe technique et au conseil de copropriété pour l'année 2026-2027

Le syndic propose à l'assemblée d'allouer un budget annuel pour le conseil technique afin de réaliser de petits achats de matériels et au conseil de copropriété pour le fonctionnement général de celui-ci.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'accorder un budget annuel de 500€ à l'équipe technique et au conseil de copropriété.

12. Inventaire des contrats fournisseurs

Le syndic informe l'assemblée générale des contrats souscrits à ce jour par la copropriété :

- **Entretien des communs** : AD Facility ;
- **Entretien des extérieurs** : Adrien Tellier ;
- **Entretien ascenseur** : Kone ;
- **Contrôle semestriel ascenseur** : Socotec ;
- **Assurance incendie et RC Conseil de Copropriété et commissaire** : Axa via le courtier Groupe Bastin ;
- **Assurance PJ** : DAS ;
- **Entretien du matériel incendie** : Help Fire ;

- **Entretien du portail électrique** : Ardennes Clôtures
- **Location des tapis** : Clean Tapis

Certains fournisseurs interviennent de façon ponctuelle à la demande du Syndic, d'autres bénéficient d'un contrat et offrent une disponibilité plus ou moins étendue en cas d'urgence.

Le Syndic offre aux propriétaires et occupants un support 24/24 pour les problèmes urgents qui peuvent survenir dans les parties communes. Néanmoins, la disponibilité et réactivité des fournisseurs retenus par l'assemblée générale conditionnent la résolution des problèmes rencontrés.

Mise en œuvre : le Syndic se renseignera quant à l'agrégation de Help Fire concernant les extincteurs, notamment les étiquettes, le syndic tiendra informé les propriétaires.

- Résiliation contrat Lokiprotect :

Le contrat Help Fire a été conclu afin de regrouper progressivement la maintenance des équipements incendie auprès d'un même prestataire, à des conditions financières plus avantageuses. Le contrat Lokiprotect ne pouvant être résilié immédiatement en raison du préavis contractuel, celui-ci restera en vigueur jusqu'en janvier 2027. La prime complémentaire de 211,75 € couvre notamment les interventions en dehors des heures d'ouverture et durant les week-ends. Le contrat Help Fire a été ajouté au portail de la copropriété.

13. Portique électrique : entretien mécanique

Le contrat a bien été signé auprès de la société Ardennes Clôtures et l'entretien est prévu le 14 octobre vers 8h.
Suite à une demande de commande de télécommandes supplémentaires pour le portail électrique auprès de la société QJ Métal, il a été constaté par celui-ci, que le boitier actuel ne pouvait plus recevoir de nouvelles programmations, la capacité étant atteinte avec le nombre de télécommandes pour tous les résidents, cependant, il est possible d'augmenter cette capacité avec un nouveau boitier, un devis de 409€ HTVA nous a été remis par la société en charge du système. Ces frais seront financés en charges courantes.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de mandater l'équipe technique pour le suivi de ce dossier et d'accepter un devis de maximum 410€ HTVA pour le boitier et le placement.

14. Suivi du dossier exutoire

Un défaut affectant la zone 8 de la centrale incendie, liée au fonctionnement des exutoires, a été constaté par la société Help Fire. Les investigations réalisées lors d'un premier passage ont permis d'établir que le câble correspondant à cette ligne est sectionné à un endroit qui n'a, à ce stade, pas pu être localisé.

En l'absence de schémas de câblage et de documentation technique de l'installation, par le promoteur, le technicien ne dispose pas des informations permettant d'identifier précisément le cheminement de cette ligne. Lors d'un second passage, il a dès lors procédé à des recherches complémentaires dans les différents bâtiments, en contrôlant notamment l'ensemble des boutons-poussoirs et les différents raccordements, dans l'espoir de retrouver et de suivre le câble concerné. Ces recherches ont notamment permis d'identifier une partie du câblage de cette ligne dans des vides ventilés, sans protection adéquate, ce qui complique davantage son suivi et la localisation de la coupure.

À ce stade, plusieurs solutions restent envisagées : le tirage d'un nouveau câble, sous réserve de pouvoir identifier un passage permettant son installation, ou éventuellement la mise en place d'une solution sans fil si le passage d'un nouveau câble s'avère techniquement trop complexe. Help Fire doit encore examiner sur place la faisabilité de ces différentes possibilités avant de pouvoir arrêter la solution définitive et, le cas échéant, établir un devis pour la remise en état.

Le syndic poursuit le suivi de ce dossier avec Helpl Fire et tiendra les copropriétaires informés de son évolution, de la solution technique retenue ainsi que du coût de la remise en fonctionnement de l'installation.

Décision : L'Assemblée générale décide, à l'unanimité, de mandater le syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété et les membres de l'équipe technique, afin d'assurer le suivi du dossier relatif aux exutoires et de prendre les mesures nécessaires à sa résolution, dans l'intérêt de la copropriété.

Mise en œuvre : Le syndic informera l'équipe technique de la date d'intervention d'Help Fire.

Le point 17 est abordé.

15. <u>Suivi du litige promoteur</u>

La parole est laissée à Mr Beckers qui fait état de la note de faits directoires.

Depuis la dernière Assemblée générale du 30 septembre 2025, la procédure relative aux malfaçons affectant la résidence Le Quintessence s'est poursuivie dans le cadre de l'expertise judiciaire opposant notamment ACCES HABITAT, Monsieur Étienne DE WIT et DARON TERRASSEMENTS.

Le 9 juin 2026, le Tribunal de l'entreprise de Liège, a rendu son jugement concernant l'intervention de l'ACP et de plusieurs copropriétaires. Le Tribunal a admis leur intervention volontaire mais a considéré que l'action fondée sur les vices cachés à l'encontre d'ACCES HABITAT avait été introduite tardivement. Il retient que les vices litigieux devaient être considérés comme découverts au plus tard le 20 juin 2022, alors que l'ACP n'est intervenue volontairement que le 13 novembre 2024. Les demandes dirigées contre ACCES HABITAT ont dès lors été déclarées recevables mais non fondées.

En revanche, le Tribunal a admis l'intervention de l'ACP et des copropriétaires dans la procédure à l'encontre de Monsieur DE WIT, ainsi que leur participation à l'expertise judiciaire pour les désordres susceptibles de lui être imputables et déjà visés par l'expertise. La procédure se poursuit donc sur ce volet.

Afin de défendre au mieux les intérêts de l'ACP dans la poursuite de l'expertise, Monsieur Jean-Marc BECKERS, architecte, a établi le 2 septembre 2026 une note technique complémentaire reprenant plusieurs désordres ou points nécessitant, selon lui, d'être davantage examinés : aménagements extérieurs et parkings, escaliers, égouttage, terrasses et balcons, locaux techniques, châssis, infiltrations et façades.

Sur cette base, l'avocat a préparé une note complémentaire à l'attention de l'expert judiciaire, visant notamment à solliciter une nouvelle mission ou un complément d'expertise. Il y rappelle également différents désordres déjà relevés dans les préliminaires de l'expert et demande notamment que soient évalués les travaux nécessaires ainsi que leur coût. À titre indicatif, une estimation antérieure de

l'architecte TORBOL faisait état d'un montant de l'ordre de 134.757 €, comprenant notamment des travaux relatifs au réseau d'égouttage et à la remise en état des pavages.
À ce jour, les dernières notes de l'ACP ont donc été transmises à l'expert judiciaire et le dossier est dans l'attente de son rapport définitif. Selon l'avocat, ce rapport devra permettre de poursuivre la procédure afin d'obtenir un jugement portant sur les montants nécessaires à la remise en conformité des bâtiments.

La question des recours encore envisageables à l'encontre d'ACCES HABITAT reste suivie avec l'avocat. L'objectif reste de préserver au mieux les droits et intérêts de l'ACP et d'obtenir une prise en charge aussi complète que possible des désordres concernés.

Décision :

- L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de poursuivre le mandat donné au syndic et au Conseil de Copropriété pour prendre toute attitude afin de défendre les intérêts de la copropriété, que ce soit la poursuite de la procédure judiciaire ou la négociation d'un accord amiable avec le promoteur.
- L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de poursuivre le mandat donné à Maître Etienne pour défendre les intérêts de la copropriété dans ce dossier.
- L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de poursuivre le mandat donné à Monsieur Beckers en tant que conseiller technique de la copropriété.
- Tous les frais liés à ce dossier, y compris les frais de gestion du syndic, seront financés par le fonds de réserve pour l'exercice 2026-2027.

Il est décidé que, pour tout nouveau désordre technique constaté, le syndic sollicitera l'avis du conseiller technique et le cas échéant celui de l'avocat, afin de déterminer si le point peut légitimement être ajouté ou non à la liste des griefs en procédure.

Si le point peut faire l'objet d'un recours auprès du promoteur via l'action en cours, aucune remédiation au problème ne pourra survenir, sauf avis favorable du conseiller technique.

Si le point ne peut pas faire l'objet d'un recours, l'assurance de l'immeuble sera sollicitée. Néanmoins, si celle-ci refuse d'indemniser, considérant qu'il s'agit d'un défaut constructif par exemple, le copropriétaire devra assumer seul la résolution de son problème.

Il en va de même pour les désordres dans les communs, où la copropriété devra, par l'intermédiaire de son syndic, assumer les dommages et réparations.

Il est donc conseillé de provisionner un montant dans le budget prévisionnel à cette fin.

Mise en œuvre : Le syndic tiendra les propriétaires informés du suivi de ce dossier.

- Nettoyage des façades

La parole est laissée à Monsieur Beckers.

La question du nettoyage des façades de la résidence doit être envisagée avec une attention particulière compte tenu de l'état actuel de celles-ci et des désordres déjà relevés dans le cadre du dossier technique et judiciaire en cours.

Monsieur Jean-Marc BECKERS, architecte, a notamment relevé différents défauts visibles au niveau des façades (fissures, absence de certains joints de dilatation, raccords au niveau des garde-corps des balcons, problématiques au droit de certains encadrements de baies, etc.). Il indique également ne pas disposer actuellement de l'ensemble des documents techniques nécessaires – plans, métrés, cahier des charges, plans « As Built », etc. – lui permettant d'établir directement un dossier complet pour la consultation des entreprises.

Afin de pouvoir procéder au nettoyage des façades dans de bonnes conditions, tout en évitant que l'intervention ne masque, n'aggrave ou ne rende plus difficile l'identification de désordres existants, il est proposé de mandater Monsieur BECKERS pour établir le métré et le cahier des charges nécessaires à la consultation de plusieurs entreprises spécialisées.

Sa mission comprendrait également l'identification préalable et la documentation des défauts actuellement visibles sur les façades, ainsi que les prescriptions nécessaires afin que les entreprises appelées à remettre offre en tiennent compte lors de leur intervention. Il lui serait par ailleurs demandé d'assurer le suivi technique et la réception des travaux, afin de vérifier leur bonne exécution et de constater l'état des façades à l'issue de l'intervention.

Sur cette base, plusieurs entreprises spécialisées pourront être consultées afin de permettre une comparaison des solutions techniques proposées et des prix.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité, de mandater Monsieur Jean-Marc BECKERS pour l'établissement du métré et du cahier des charges relatifs au nettoyage des façades, l'identification et la documentation préalables des désordres existants, l'assistance à la consultation des entreprises, le suivi technique des travaux et leur réception pour un budget maximum de 7.000€ HTVA. Les offres seront présentées aux copropriétaires pour la prochaine assemblée générale. Ces frais seront financés via le fonds de réserve.

Mise en œuvre : Ce point sera indiqué à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

- Suivi dossier sinistre appartement Madame Bringoux

La parole est laissée à Monsieur Beckers qui explique sa détection de fuite.

Le dossier relatif aux infiltrations affectant l'appartement de Mme Bringoux (appartement 103) perdure depuis plusieurs années, malgré les différentes recherches et investigations entreprises. Les infiltrations ont notamment été constatées au niveau de la cuisine, de la buanderie et du séjour.
Plusieurs investigations non destructives, dont une endoscopie et un passage caméra, ont été réalisées sans permettre d'identifier avec certitude l'origine du problème.

Cette situation ne pouvant raisonnablement se prolonger davantage, il apparaît aujourd'hui nécessaire de passer à une investigation plus approfondie, même si celle-ci implique des démontages, afin d'identifier définitivement l'origine des infiltrations et de pouvoir procéder aux réparations nécessaires.

Dans sa note technique du 2 septembre 2026, Monsieur Jean-Marc BECKERS, conseiller technique de la copropriété, relève notamment une piste au niveau des réseaux de décharge et des modifications réalisées dans l'appartement 202 situé au-dessus. Il précise toutefois qu'il s'agit à ce stade d'une hypothèse et recommande une exploration dans la buanderie de cet appartement afin de comprendre la configuration du réseau et d'examiner les raccordements et branchements.
Compte tenu de l'ancienneté du dossier, des désagréments subis depuis plusieurs années et de l'échec des recherches non destructives, il est proposé que l'ACP prenne l'initiative et avance les frais

nécessaires à la réalisation d'une détection destructive, ainsi qu'aux réparations qui devront en découler.

L'objectif est désormais de mettre un terme définitif à cette problématique, tout en déterminant clairement l'origine du sinistre et les responsabilités qui en découlent.

Décision : L'Assemblée générale, considérant que les infiltrations affectant l'appartement de Mme Bringoux perdurent depuis plusieurs années sans que les investigations réalisées aient permis d'en déterminer avec certitude l'origine, décide d'autoriser le syndic à faire procéder aux investigations destructives nécessaires ainsi qu'aux réparations qui en découleront.
Les frais seront, dans un premier temps, avancés par l'ACP. Si les investigations établissent que la cause du sinistre est d'origine privative, les frais liés à ce dossier qui ne seraient pas pris en charge par l'assurance incendie seront imputés au(x) propriétaire(s) responsable(s), sur la base de la cause et des responsabilités qui auront pu être établies.

Mise en œuvre : Le syndic informera les copropriétaires du suivi de ce dossier.

16. Suivi nettoyage des balcons

- Entretien préventif des balcons avec produit anti -mousse

Lors de l'Assemblée Générale du 2 octobre 2025, il a été décidé ce qui suit : *Chaque occupant procède au nettoyage des bétons de son balcon au minimum une fois par an, pour le 15 mai au plus tard. Après deux rappels restés sans suite, le syndic peut faire réaliser le nettoyage par une société extérieure aux frais du propriétaire concerné.*

La première mise en application de cette mesure a permis de constater certaines difficultés pratiques. En effet, le nettoyage individuel d'un balcon peut occasionner des écoulements d'eau et de saletés vers les balcons inférieurs, parfois déjà nettoyés. Malgré les précautions prises et l'information préalable entre voisins, certaines nuisances restent donc difficiles à éviter.

Afin de faciliter l'entretien des balcons et de préserver de bonnes relations entre occupants, il est proposé à l'Assemblée de réfléchir à une organisation plus coordonnée : soit en maintenant le principe

actuel avec une meilleure planification des nettoyages, soit en confiant l'ensemble de l'intervention à une société extérieure, permettant de procéder de manière organisée pour l'ensemble de la résidence en one shot.

Il serait également opportun de profiter de cette intervention pour envisager l'application d'un traitement anti-mousse adapté aux bétons, afin de ralentir la réapparition des mousses et salissures et ainsi maintenir les balcons propres plus longtemps.

A titre informatif, le syndic a joint le devis de la société Skycleaners pour le nettoyage de l'ensemble des balcons d'un montant de 2045€ HTVA

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité, que chaque occupant reste responsable de l'entretien de la bande horizontale en béton de ses balcons. L'entretien doit être effectué pour le 15 juin au plus tard en pulvérisant un anti-mousse et non un nettoyage à grande eau ou au karcher. Si l'occupant n'a pas réalisé l'entretien après la date demandée, le syndic enverra deux rappels, si après ces deux rappels cela n'est toujours pas effectué, le syndic fera faire l'entretien par une société extérieure au frais des propriétaires concernés.

Mise en œuvre :

- Le syndic modifiera le ROI en conséquence.
- Le syndic enverra la procédure d'entretien de la bande horizontale en béton de ses balcons rédigée par l'équipe technique aux propriétaires et la mettra dans le dossier public.

Madame Bringoux quitte l'assemblée générale à 16h05.

17. A la demande du Conseil de copropriété

- Changement serrure barrière Ravel (clé ou badge)

La parole est laissée à l'équipe technique.

Concernant le portillon côté Meuse, l'équipe technique a procédé à un réglage plus précis à la suite du passage d'Adrien Tellier. Le portillon et sa serrure fonctionnent actuellement correctement. Certaines

difficultés rencontrées avec les clés pourraient toutefois provenir de reproductions successives ne correspondant plus parfaitement à la clé d'origine. Une attention particulière sera dès lors portée à l'évolution de l'état du barillet.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité de mandater le conseil de copropriété et l'équipe technique en concertation avec le syndic pour suivre ce dossier et présenter des devis pour la prochaine assemblée générale.

Mise en œuvre : Le syndic informera les copropriétaires du suivi de ce dossier.

Arrivée de Monsieur Beckers à 14h50.
Le point 15 est abordé.

- Rejointoyage des pavés autobloquants

La parole est laissée au conseil de copropriété. Deux devis ont été réceptionnés par le syndic des sociétés Adrien Tellier (10.162,67€ TVAC) et Klinkup (5.038,19€ TVAC) pour ce travail.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité de ne pas effectuer ses travaux cette année.

- Nouvelle mission demandée d'accueil des nouveaux résidents par le Conseil

La parole est laissée au conseil de copropriété.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité de mandater le conseil de copropriété pour accueillir les nouveaux occupants de l'immeuble.

Mise en œuvre : Le syndic demandera à chaque propriétaire lors d'un changement de locataire, l'autorisation de communiquer les coordonnées du nouvel occupant au conseil.

serenity
VOTRE SYNDIC D'IMMEUBLES

18. A la demande de Madame Dessy

- Vérifier les joints des douches et baignoires de chaque appartement afin d'éviter les infiltrations et sinistres

La parole est laissée à Madame Dessy qui informe l'assemblée que l'entretien des joints des sanitaires est très important car cela occasionne des sinistres lorsque ce n'est pas réalisé, infiltration d'eau vécue cette année dans son appartement suite à cela.

Décision : Ce point ne nécessite pas de décision.

- Problèmes au niveau des joints des carrelages et plinthes

La parole est laissée à Madame Dessy.

Décision : Ce point ne nécessite pas de décision.

- Réception définitive, date prévue ?

La parole est laissée à Madame Dessy.

Décision : Ce point ne nécessite pas de décision.

- Changement du courtier d'assurance par le bureau Naveau

La parole est laissée à Madame Dessy qui propose de remplacer le contrat d'assurance actuel par un contrat d'assurance du bureau Naveau.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité de mandater le syndic pour effectuer des appels d'offres auprès de différents courtiers d'assurances et enverra celles-ci au conseil de copropriété afin de valider l'offre la plus avantageuse.

- Date et lieu de l'AG ordinaire initialement prévue la 2ème quinzaine de septembre, à valider

La parole est laissée à Madame Dessy.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité de modifier la date de l'assemblée générale à la deuxième quinzaine du mois d'octobre.

Mise en œuvre : Le syndic modifiera le ROI en conséquence.

19. **A la demande de Monsieur François Didier**

- Enlèvement du toit végétalise au -dessus de l'appartement 207

La parole est laissée à Monsieur François Didier.
Par ailleurs, le syndic informe l'assemblée que la présence de la toiture végétale fait partie d'une prérogative au permis d'urbanisme et que l'enlèvement de celle-ci doit faire l'objet d'une demande de permis.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité, de conserver la toiture végétalisée.

20. **A la demande de Monsieur Vanhemelryck**

- Entretien de la berge de la Meuse

La parole est laissée à Mr Vanhemelryck. Le syndic a contacté le service compétent pour que l'entretien soit effectué cette année.

Décision : Pas de décision pour ce point

Mise en œuvre : Le syndic demandera 1 fois par an l'entretien des berges du Ravel par le service hydraulique du SPW.

- Défaut subsistant dans la centrale d'alarme suite à une défectuosité d'un bouton poussoir au n° 22

Ce dossier a été abordé au point 14.

Décision : Aucune décision n'est prise.

- Demande pour l'achat d'un épandeur rotatif de sel, manuel et sur roues (Budget : 80€)

La parole est laissée à Mr Vanhemelryck.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité d'accepter l'achat d'un épandeur rotatif de sel, manuel et sur roues par l'équipe technique pour un montant de 80€ HTVA.

- Demande d'achat d'une poignée pour le remplacement de la poignée du petit portillon près du local poubelle (Budget : 30,00 €)

La parole est laissée à Mr Vanhemelryck qui explique que les poignées doivent être remplacées, les joints en plastique ayant été détériorés par la chaleur. Leur remplacement sera pris en charge sur le budget annuel de l'équipe technique. Par ailleurs, dans l'attente des travaux de réfection de l'égouttage, l'équipe technique prévoit de renforcer prochainement la base du poteau principal, le socle actuel étant insuffisant pour supporter durablement le poids du portillon en position ouverte.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité d'accepter le remplacement de la poignée du petit portillon près du local poubelle par l'équipe technique.

21. A la demande de Monsieur Carré

- Création d'un emplacement de stationnement PMR sur la voie publique, ainsi que de l'aménagement d'un passage pour piétons permettant un accès sécurisé en chaise roulante pour monter le trottoir (passage aménagé avec un abaissement de trottoir)

La parole est laissée à Monsieur Carré.
Le syndic précise par ailleurs que s'agissant d'un aménagement situé sur la voie publique, la décision relative à la création de l'emplacement et à l'adaptation du trottoir relève du gestionnaire de la voirie et des autorités communales compétentes et non directement de l'ACP.
La demande devra dès lors être soumise à la Ville d'Andenne, qui pourra examiner sa recevabilité ainsi que sa faisabilité technique et réglementaire.
Le syndic précise également qu'un emplacement PMR aménagé sur la voie publique ne constitue pas un emplacement privatif réservé à un copropriétaire déterminé, mais peut être utilisé par toute personne remplissant les conditions réglementaires.
Dans l'hypothèse où la réalisation d'un cheminement accessible nécessiterait également des adaptations sur les parties communes de la résidence, celles-ci devront faire l'objet d'une analyse technique et, le cas échéant, être soumises à la prochaine Assemblée générale avant réalisation.

Décision : L'Assemblée générale marque son accord de principe sur la démarche et autorise le propriétaire à prendre contact avec la Ville d'Andenne afin de déterminer la faisabilité de la création d'un emplacement PMR sur la voie publique et de l'aménagement d'un accès adapté au trottoir.
À ce stade, aucun engagement financier ni travaux à charge de l'ACP ne sont autorisés.

L'assemblée générale soutient la démarche et signera la lettre de soutien.

22. A la demande de Monsieur Laloux

- Demande de revoir la décision d'assemblée générale précédente concernant le paiement du raccordement de compteur électrique pour la charge du vélo électrique. Demande de prise en charge de ce montant par la copropriété

La parole est laissée à Monsieur Laloux qui demande à l'Assemblée générale de réexaminer la décision prise lors de l'AG précédente concernant l'imputation des frais de raccordement électrique, d'un montant de 187,55 €, liés à l'installation de son compteur individuel destiné à la recharge de ses vélos électriques.
M. Laloux précise avoir installé, à ses frais, un compteur individuel de consommation pour un montant d'environ 130 €, à la suite des échanges avec le syndic, afin que l'électricité consommée pour la

recharge puisse être mesurée et lui être facturée. Il indique également que la consommation concernée est très faible.
Sa contestation porte spécifiquement sur les 187,55 € de frais de raccordement. Selon lui, la prise électrique commune qu'il utilisait initialement avait été déconnectée à l'initiative de certains copropriétaires, sans décision préalable de l'Assemblée générale.
M. Laloux ne demande pas de remettre en cause le principe selon lequel sa consommation personnelle d'électricité reste à sa charge, mais sollicite que le coût du raccordement de 187,55 € soit pris en charge par la copropriété. Il demande que l'ensemble de ses arguments soit présenté objectivement à l'Assemblée afin que celle-ci puisse se prononcer à nouveau sur cette imputation.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité, de conserver l'imputation privative de ces frais à Monsieur Laloux étant donné que ce raccordement a été effectué suite à sa demande de pouvoir faire charger son vélo électrique à cet endroit.

23. A la demande de Monsieur Jadoul

- Nettoyage des seuils de fenêtres

La parole est laissée à Monsieur Jadoul.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité que le nettoyage des seuils de fenêtre soit fait par les occupants concernés comme repris dans le ROI. Après 3 rappels infructueux, le syndic fera effectuer le nettoyage des seuils de fenêtre à charge du propriétaire responsable.

24. A la demande de Monsieur Friel

- Possibilité de rendre les bornes visiteurs accessibles ou de pouvoir racheter la borne et inverser les places de parking

La parole est laissée à Monsieur Friel.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité, de mandater le syndic en concertation avec l'équipe technique pour effectuer des recherches pour un contrat d'utilisation de ces bornes communes

ou de remplacement de ces bornes et étudier la rentabilité du projet pour la prochaine assemblée générale.

Mise en œuvre : Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

25. Approvisionnement du fonds de réserve

Le syndic rappelle l'importance d'alimenter le fonds de réserve de la copropriété afin de faire face à de futurs travaux extraordinaires, prévisionnels ou non.

Décision : A l'issue des débats, l'assemblée décide, à l'unanimité, d'approvisionner le fonds de réserve de 15.000€ pour l'exercice 2026 -2027.

Mise en œuvre : Un appel de fonds de réserve sera comptabilisé en date du 1er avril 2027 et envoyé par le syndic conjointement à l'appel de fonds de roulement du trimestre. Le Syndic rappelle en outre que les appels de fonds de roulement sont à régler sur le compte courant de la copropriété tandis que les appels de fonds de réserve, sur le compte épargne (cf. les instructions de paiement).

26. Présentation et approbation du budget prévisionnel annuel 2026 -2027

L'assemblée générale a pris connaissance du budget proposé par le syndic en annexe de la convocation à la présente assemblée.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'approuver le budget pour un montant total de 67.500€.

Mise en œuvre : Les appels de provisions seront envoyés trimestriellement à chaque copropriétaire et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée lève la séance à 17h06.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être adressée au syndic par écrit dans un délai de 15 jours à compter de sa diffusion (délai prolongé jusqu'au 15ème jour après la fin des vacances scolaires, s'il prend cours

pendant ces vacances). Les remarques éventuelles sont débattues en discussion de l'approbation du présent procès-verbal lors de l'assemblée suivante. Le fait d'émettre des remarques ne dispense pas leur auteur d'agir dans les délais légaux, s'il y a lieu. Les décisions de l'assemblée actées au PV sortent leurs pleins effets sans autre formalité, sauf réformation ou annulation à l'issue du recours prévu par l'article 3.92 §3 du Code civil.

Le présent procès-verbal contient, sans ses annexes, 21 pages.

Le syndic, Syndic L9 scrl

Le président

Les copropriétaires,