



CS SYNDIC

Place E. Delalicux 1 à 1400 Nivelles

Tel : 067/22.08.55

Fax : 067/55.65.96

e-mail : nivelles@cap-sud.com

Agréation IPI n° 502.641

Notaire Jules BASTIN

Par Mail

Nivelles, le 26/02/2025

V/ Référence : JB/22.50019

Maître,

Concerne : Résidence « Le Stade » - vente de l'appartement 2DG

Nous accusons bonne réception de votre courrier du 7 février, lequel a retenu toute notre attention. Veuillez trouver ci-après, les renseignements concernant les biens susmentionnés :

- 1 Le montant du fonds de réserve arrêté au 31 décembre 2023 et approuvé par l'assemblée générale s'élève à 15.367,85€ dont 7.304/1.000.000ièmes attribués aux biens repris sous rubrique. Le montant du fonds de réserve arrêté provisoirement ce jour s'élève à 34.402,38 €.

Le fonds de roulement permanent de l'immeuble s'élève au 31 décembre 2023 à 50.000,96 €. La quote-part du vendeur s'élève à 7.304/1.000.000ièmes dans ce fonds. Nous nous chargeons de rembourser sa quote-part au vendeur, une fois son dernier décompte de charges acquitté et réclamons cette quote-part à l'acheteur.

- 2 A ce jour, le copropriétaire est redevable de 590,81 € envers la copropriété. Un montant de 150€ sera facturé pour le traitement de ce dossier.
- 3 Le copropriétaire verse chaque trimestre 562,41€ pour la provision de charge courante et 28,40€ pour la consolidation du fonds de réserve.
- 4 A ce jour, la copropriété a entamé une procédure contre un copropriétaire pour le recouvrement de charge impayée (10.321,52€)
- 5 Afin de déterminer les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation ou de réfection décidées, nous vous transmettons les copies des trois derniers procès-verbaux des assemblées générales ainsi que les deux dernières clôtures de charges.
- 6 Nous vous transmettons en annexe le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.
- 7 Le syndic est en possession du DIJ.
- 8 Vous trouverez ci-joint le rapport de conformité de la citerne à mazout.

Nous vous souhaitons bonne réception de ce document et vous présentons, Maître, nos salutations les meilleures.

Pour CAP SUD,

WWW.CAPSUD.BE

RESEAU DE PROXIMITE

Réseau d'agences de proximité pour vous servir et vous accompagner dans vos projets immobiliers

Résidence Le Stade

B.C.E.: 0850.216.975

Clôture annuelle 2022 (du 01/01/22 au 31/12/22)

Lot(s) concerné(s) : 2DG

Période : 01/01/2022 -> 31/12/2022

	Type de frais	Répartition	Frais	Quotités	A charge Occupant	A charge Propriétaire
A01	Frais de concierge	1.000.000	46.253,91	7.304	337,84	
A02	Gérance et administration	1.000.000	16.168,52	7.304	59,05	59,04
A03	Frais AG	1.000.000	758,15	7.304		5,54
A04	Entretiens & réparations	1.000.000	16.304,05	7.304	119,08	
A05	Frais privatif occupant		26,04			
A06	Décompte TECHEM	1.000.000	70.107,31		114,74	
A07	Frais de jardin	1.000.000	1.391,50	7.304	10,16	
A08	Frais de parkings sous-terrain	1.000.000	663,08	7.304	4,84	
A09	Frais résidentiels courants	1.000.000	25.493,63	7.304		186,21
A10	Frais privatif propriétaire		2.514,69			
A11	Frais ascenseurs occupant	1.000.000	25.643,20	7.304	187,30	
A111	Frais ascenseur propriétaire	1.000.000	2.789,46	7.304		20,37
A12	Assurance	1.000.000	21.895,69	7.304		159,93
Totaux			290.009,03		833,01	431,09
Montant total avant provisions						1.264,10
ZZ	Provisions courantes réclamées					-1.972,08

Solde entre charges réelles et montants appelés -707,98

Montant total de la facture	-707,98 €	Montant Fonds de Réserve réclamé	936,50 €
Solde avant clôture	0,00 €	Ventilation des frais entre propriétaire et occupant communiquée à titre indicatif, ne tenant pas compte des dispositions particulières entre bailleur et locataire, éventuellement consignées dans le contrat de bail.	
Solde en votre faveur	707,98 €		

Résidence Le Stade

N.C.E.: 0850.216.975

Clôture annuelle 2023 (du 01/01/23 au 31/12/23)

Lot(s) concerné(s) : 205

Période : 01/01/2023 ->31/12/2023

	Type de frais	Répartition	Frais	Quotités	A charge Occupant	A charge Propriétaire
A01	Frais de concierge	1.000.000	44.665,68	7.304	326,21	
A02	Gérance et administration	1.000.000	15.782,79	7.304	57,64	57,64
A03	Frais AG	1.000.000	1.452,10	7.304		10,61
A04	Entretiens & réparations	1.000.000	18.245,28	7.304	133,26	
A06	Décompte TECEM	1.000.000	65.925,62		228,72	
A07	Frais de jardin	1.000.000	695,75	7.304	5,08	
A08	Frais de parkings sous-terrain	1.000.000	1.443,87	7.304	10,55	
A09	Frais résidentiels courants	1.000.000	26.308,59	7.304		192,16
A091	Crédit bancaires	1.000.000	42.462,62	7.304		310,15
A10	Frais privatif propriétaire		3.001,33			
A11	Frais ascenseurs occupant	1.000.000	22.476,00	7.304	164,16	
A12	Assurance	1.000.000	17.976,13	7.304		131,30
Totaux			260.435,76		925,65	701,86
Montant total avant provisions						1.627,51
ZZ	Provisions courantes réclamées					-2.264,25

Solde entre charges réelles et montants appelés -636,74

Montant total de la facture	-636,74 €	Montant Fonds de Réserve réclamé	679,53 €
Solde avant clôture	0,45 €	Ventilation des frais entre propriétaire et occupant communiquée à titre indicatif, ne tenant pas compte des dispositions particulières entre bailleur et locataire, éventuellement consignées dans le contrat de bail.	
Solde en votre faveur	636,29 €		

COMPTES DE BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

2801 AUTRES CAUTIONS PAYEES	185,00 €	1001 FONDS DE ROULEMENT	50.000,96 €
3100 STOCK MAZOUT	13.802,17 €	1627 FONDS DE RESERVE	15.367,85 €
31100 STOCK TELECOMMANDE	270,00 €	4103 PROVISION CONCIERGE	2.200,00 €
31200 STOCK CLE	1.364,24 €	440 FOURNISSEURS A PAYER	15.047,07 €
31300 STOCK CYLINDRE	252,78 €	444 FACTURES A RECEVOIR	3.160,45 €
4101 COPROPRIETAIRES	6.028,66 €	499 COMPTE D'ATTENTE	0,00 €
APPEL DE CLOTURE 2023	-49.489,63 €	4991 COUVERTURE ASSURANCE	0,00 €
SOLDE COPROPRIETAIRES	-43.460,97 €	580 TRANSFERTS EN COURS	0,00 €
490 CHARGE A REPORTER	357,50 €		
494 ARRONDIS A REPORTER	1,51 €		
499 COMPTE ATTENTE	20,00 €		
4991 COUVERT PAR ASSURANCE	9.355,27 €		
5503 BELFIUS 0882 7578 5038	15.964,70 €		
5512 BELFIUS 0689 0542 4703	87.618,48 €		
570 CAISSE	125,65 €		
TOTAL DE L'ACTIF	85.856,33 €	TOTAL DU PASSIF	85.856,33 €

EVOLUTION DU FONDS DE RESERVE

Situation du fonds de réserve au 01/01/2023 :	114.374,72 €
710 CONSOLIDATION	93.037,88 €
744 REDEVANCES DEMENAGEMENTS	111,54 €
751 INTERETS BANCAIRES	12,92 €
752 PRÊT BANCAIRES	400.000,00 €
756 INDEMNITES DE RETARD	0,00 €
760 RECETTES / DEPENSES EXCEPTIONNELLES	0,00 €
6112 UTILISATION DU FONDS DE RESERVE	-592.169,21 €

Fonds de réserve au 31/12/2023 :	15.367,85 €
---	--------------------

Fonds de roulement permanent :	50.000,96 €
---------------------------------------	--------------------

CAP SUD - CS SYNDIC sprl

Place Emile de Lalleux 1
1400 NIVELLES

Tél : 067/22 08 55

BCE : 0849.038.426

Résidence Le Stade

Rue des Croix de Feu 1-3

7100 LA LOUVIERE

BCE : 0850.216.975

Résidence LE STADE

Assemblée Générale

du 1er Juin 2022 à 19h - accueil à 18h30

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée

Secrétaire de l'Assemblée

CONSEIL DE COPROPRIETE

Président

Membre

Membre

Vérificateur aux comptes

Vérificateur aux comptes

Vérificateur aux comptes

Syndic

CAP SUD - CS SYNDIC sprl

ORDRE DU JOUR

1. Constitution du bureau
2. Vérification du quorum
3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic
4. Comptes et approbations des comptes et des bilans et rapport
5. Décharges
6. Elections
7. Statuts et règlement d'ordre intérieur
8. Contrats à signer et travaux à réaliser
9. Reconduction du budget pour petits travaux confié au Conseil de Copropriété
10. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve
11. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents : 21 copropriétaires représentant ensemble 333358 quotités sur 1000000 (33.34 %)
Sont représentés : 15 copropriétaires représentant ensemble 270821 quotités sur 1000000 (27.08 %)
Soit au total : 36 copropriétaires représentant ensemble 604179 quotités sur 1000000 (60.42 %)
Sont absents : 32 copropriétaires représentant ensemble 395821 quotités sur 1000000 (39.58 %)

DELIBERATIONS

1. Constitution du bureau

1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.

L'assemblée désigne _____ à l'unanimité à main levée.

1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.

L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

L'assemblée désigne _____ à l'unanimité à main levée.

L'assemblée désigne _____ comme scrutateurs.

2. Vérification du quorum

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi.

Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

Le quorum est atteint, l'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.

3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic

3.A. Travaux (ou dépenses) réalisés sur base des décisions de la dernière AG

- Contrat cadre pour l'entretien des extincteurs par SICLI
- Cimentage des murs arrière des parkings côté Flaubert et remplacement des couvre-murs ...
- Pose d'asphalte afin de reboucher certains trous dans les parkings arrière

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.B. Travaux (ou dépenses) non encore réalisés sur base des décisions de la dernière AG

- Renovation des balcons arrière par Monnaie
- Remplacement des chaudières actuelles par de nouvelles chaudières mazout par Vinci
- Remplacement de 3 boilers et des circulateurs par Vinci
- Demande de crédit chez Belfius pour le financement des travaux
- Souscription à une assurance pour le crédit chez Altradus
- Mise en conformité des ascenseurs par KONE

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote.

3.C. Travaux (ou dépenses) urgents réalisés par le syndic conformément à ses pouvoirs

Les détails sont repris dans l'historique des comptes généraux qui est envoyé avec la clôture annuelle.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.D. Sinistres réglés ou en cours de règlement

2021.006 : bris de vitre, la compagnie a indemnisé

2020.011 : dégâts des eaux, fuite sur décharge, la compagnie a indemnisé

2020.06 : dégâts des eaux dans l'appartement 1BD, un passage caméra a été réalisé pour déterminer la cause avec certitude

2020.02 : bris de vitre suite à une tempête, les dégâts sont inférieurs à la franchise, sinistre non déclaré

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote.

3.E. Situation des litiges en cours

Néant.

3.F. Liste des travaux à prévoir à moyen et à long terme

Travaux de rénovation des balcons, chaufferie + solde des vannes et collecteurs et mise en conformité ascenseurs.

Explication du dossier BELFIUS et réponse de la banque qui accepte de financer les travaux à hauteur de 400.000€ (l'ensemble des travaux s'élève à 546.468,36€ tva)

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.FA. Maintient de chaudières au mazout

Proposition de maintenir le chauffage commun au mazout et de remplacer les chaudières actuelles et les boilers pour un montant suivant devis de 139.596,24 € tva.

Question écrite 1A :

Acceptez-vous de maintenir le chauffage commun au mazout et de remplacer les chaudières actuelles et les boilers pour un montant suivant devis de 139.596,24€ tva.

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1A)

OUI : 604179 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 14839 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

3.FB. Souscription à un prêt travaux auprès de BELFIUS

Proposition de contracter un crédit travaux auprès de la banque BELFIUS pour un montant de 400.000€ sur une durée de 6 ans, afin de financer une partie des travaux de rénovation des balcons arrières, Rénovation de la chaufferie + solde des vannes et collecteurs et de la mise en conformité des 4 ascenseurs pour un montant total de 546.468,36 € tva.

Il est également demandé à l'ensemble des copropriétaires présents et représentés lors de cette assemblée, de donner mandat au syndic pour la signature de tous les documents concernant le crédit d'un montant de 400.000 € auprès de la banque BELFIUS

Question écrite 1B :

Acceptez-vous de contracter un prêt travaux auprès de la banque BELFIUS pour un montant de 400.000€ sur une durée de 6 ans afin de financer en partie les travaux de rénovation de : rénovation des balcons arrières, rénovation de la chaufferie, et de la mise en conformité des ascenseurs et de donner mandat au syndic afin de signer tous les documents concernant le crédit auprès de la banque BELFIUS ?

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1B)

OUI : 557434 (97.41%) NON : 14839 (2.59%) Abstentions : 31906 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

3.FC. Financement d'une partie des travaux avec le fond de réserve et un appel de fond spécial

Sachant que le coût total des travaux est de 546.468,36€ tva et que nous sollicitons auprès de la banque BELFIUS crédit à raison de 400.000€ sur base d'un prêt travaux. Il est proposé aux copropriétaires de financer la différence (146.468,36 €) sur le fond de réserve pour 30.000 € et un appel de fond spécial à tous les propriétaires pour un montant de 116.468,36€ à répartir par quotité.

Question écrite 1C :

Acceptez-vous de financer la différence (146.468,36€) entre le prix réel des travaux et le crédit contracté chez BELFIUS en appel de fond spécial pour un montant de 116.468,36€ à diviser par quotité et sur le fond de réserve à hauteur de 30.000€ ?

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1C)

OUI : 559862 (94.96%) NON : 29678 (5.04%) Abstentions : 14839 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

3.FD. Souscription à l'assurance ALTRADIUS afin de couvrir le prêt bancaire

L'une des conditions de BELFIUS afin d'obtenir le prêt travaux est de souscrire à une assurance auprès d'ALTRADIUS afin de couvrir le crédit.

Il est également demandé à l'ensemble des copropriétaires présents et représentés lors de cette assemblée, de donner mandat au syndic pour la signature de tous les documents concernant l'assurance ALTRADIUS

Question écrite 1D :

Acceptez-vous de souscrire et de donner mandat au syndic CAP-SUD pour signer les documents nécessaires afin de contracter une assurance Atradius afin de couvrir le crédit, prime unique de maximum 8.000€ + frais de dossiers

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1D)

OUI : 574501 (95.09%) NON : 29678 (4.91%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

3.G. Rapport des contrats de fourniture

Le syndic présente la liste des contrats et fournisseurs intervenant dans l'immeuble. En cas de problème urgent, ou lors de la réalisation de travaux de moindre importance, la préférence sera donnée à ces entreprises.

L'assemblée peut demander que l'on remplace certains fournisseurs repris sur cette liste.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de ne pas remplacer les contrats fournisseurs, mais demande au syndic de comparer les prix du mazout et de changer de fournisseur si nécessaire

3.H. Demandes ou observations relatives aux parties communes.

Il s'agit des demandes effectuées par les locataires en vue de l'Assemblée Générale.

Le syndic signale qu'il n'y a eu aucune demande de la part de locataires.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4 Comptes et approbations des comptes et des bilans et rapport

Rapport des vérificateurs aux comptes

4.A. Comptes au 31 décembre 2021

Toutes les questions relatives aux comptes doivent être posées avant l'assemblée (afin de ne pas allonger inutilement l'assemblée, il ne sera pas répondu à ce type de questions pendant l'assemblée).

Les comptes détaillés ont été adressés à tous les copropriétaires.

Les charges totales de l'exercice se sont élevées à 244.736,58 €.

Les provisions réclamées se sont élevées à 223.999,44€.

Il s'ensuit un solde négatif de 20.737,17€.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4.B. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31 décembre 2021

Mise au vote de l'approbation des comptes.

L'assemblée approuve les comptes à la majorité à main levée.
abstentions: 0

4.C. Montant des charges provisionnelles 2022

Proposition d'augmenter l'appel trimestriel pour les charges courantes à 79.000€/trim pour les 4 prochains trimestres.

La proposition est acceptée à l'unanimité à main levée.

4.D. Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours.

Le budget des charges courantes a été élaboré sur base de l'expérience du passé et en fonction des contrats actuels.

Le budget présenté en assemblée tient compte du remboursement du futur crédit.

L'assemblée approuve le budget à l'unanimité à main levée.

5 Décharges

Les décharges portent exclusivement sur des événements connus par les copropriétaires.

5.A. Décharge au Conseil de Copropriété

Mise au vote de la décharge au Conseil de Copropriété.

L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.

5.B. Décharge au Vérificateur aux Comptes

Mise au vote de la décharge au Vérificateur aux Comptes.

L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.

5.C. Décharge au Syndic

Mise au vote de la décharge au Syndic.

L'assemblée accorde la décharge à la majorité à main levée,
abstention: 0

6 Elections

6.A. Election des membres du Conseil de Copropriété

La composition actuelle du Conseil de Copropriété est reprise en en-tête de la convocation. Les copropriétaires qui souhaitent faire partie du Conseil de Copropriété peuvent présenter leur candidature lors de l'assemblée.

Nouvelle loi :

- Uniquement les titulaires de droits réels peuvent tenir ce rôle.
- Le vote d'élection se fait individuellement.

Monsieur Denayer et Mme Grangier ne se représentent plus

Présentation de nouveaux candidats :

Se présente:

L'assemblée décide dans un vote individuel à l'unanimité à main levée d'élire

L'assemblée décide dans un vote individuel à la majorité à main levée d'élire

Vote non:

abstention: 0

L'assemblée décide dans un vote individuel à l'unanimité à main levée d'élire

6.B. Election du Vérificateur aux comptes

La loi impose la présence d'un Vérificateur aux Comptes, copropriétaire ou non. Si ce n'est pas un copropriétaire, ce doit être un Expert Comptable ou un Réviseur d'Entreprise.

... ne se représente plus
- se présente

à l'unanimité à main levée.
à l'unanimité à main levée.

6.C. Election du syndic

Le mandat du syndic est reconductible chaque année.
Le bureau CAP-SUD se représente dans le cadre de la prorogation d'un an du contrat en cours.
Chaque propriétaire peut présenter une ou plusieurs offres provenant d'autres syndics.
Mise au vote du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée statutaire.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à la majorité de reconduire le contrat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire
abstention

7. Statuts et règlement d'ordre intérieur

Les statuts ont bien été modifiés et envoyés à tous les propriétaires .

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

7.A. Statut des commerces

L'assemblée avait décidée de poser la question au juriste en charge de la mise en concordance des statuts de la faisabilité de n'accepter que des professions libérales et prestataires de services.

Réponse du juriste:

"La modification de la destination des lots nécessite une décision d'AG statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Comme il s'agit d'une obligation pour les parties privatives qui doit figurer dans le règlement de copropriété, nous ne pouvons pas intégrer cette modification que via un acte authentique avec la majorité sus-indiquée.

Pour éviter les frais d'un tel acte, l'ACP pourrait envisager d'annexer le PV d'AG aux statuts mais seuls les copropriétaires au moment de la décision seraient liés, pas ceux des nouveaux entrants.

Nous restons à votre disposition."

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

8. Contrats à signer et travaux à réaliser

8.A. Demande de Madame Faucheu pour le placement de caméras

Suite aux incivilités qui se sont passées à l'entrée du bloc 1 en mars, je réitère ma demande de procéder au placement de caméras dans l'immeuble .

Rappel des montants les moins onéreux qui avaient été portés à l'assemblée :

- caméras halls: 4611€TVAC
- caméras garages: 4611€ TVAC
- caméras halls et garages: 5898,0€ TVAC

Suivant bulletin de vote écrit 2A, L'assemblée décide de ne pas placer de caméras de surveillance

Résultats des votes : (2A)

OUI : 262858 (43.46%) NON : 342121 (56.55%) Abstentions : 14039 Nuls : 0

Votes OUI :

Abstentions :

8.B. Demande de

11 Y aurait-il des propriétaires intéressés par le remplacement de châssis afin de faire une commande groupée.

Le syndic fera un recensement afin de connaître les identités des copropriétaires intéressés. Il se propose pour solliciter des offres de prix

8.C. Demande de

En 2019 si je ne me trompe, il été réalisé des travaux pour supprimer le calcaire dans certaines colonnes. Un débat avait eu lieu lors de l'AG précédente et il a été décidé de faire un test avec une certaine société et un certain produit.

Cette société est venue faire un goutte à goutte dans les colonnes.

Nous n'avons jamais reçu les résultats de ce travail, si cela a été bénéfique et il était prévu dans l'affirmative de proposer à chaque propriétaire de pouvoir à ses frais faire de même pour les conduites privatives entre les colonnes communes et les conduites privées.

Le syndic informe : que deux colonnes ont été faites actuellement il s'agit des deux colonnes se trouvant à l'extrême droite du bâtiment.

Le travail a été réalisé par vidange Thomas sur 2 autres colonnes de l'entrée 3, le travail est espacé sachant que cela a un coût non négligeable (+/- 3.500€/par colonnes).

Le syndic informe que le travail a été effectué sur les 2x2 colonnes les plus abîmées au niveau des décharges

8.D. Demande de

Qu'en sera t'il pour le stationnement sur les parkings arrières de la copropriété pendant les travaux de rénovation des balcons ?

Le stationnement sera t'il autorisé ? Une compensation est-elle possible ? etc.....

Le syndic informe qu'il n'a pas encore reçu la réponse de l'architecte.

9 Reconduction du budget pour petits travaux confié au Conseil de Copropriété

Mise au vote de la reconduction du budget de 5.000 € par an octroyé au Conseil de Copropriété pour des petits travaux d'entretien et d'amélioration, étant entendu que le Conseil de Copropriété devra demander l'accord du Syndic pour effectuer les travaux. Le maximum autorisé est de 1.500 € par facture.

L'assemblée décide de reconduire le budget à l'unanimité à main levée.

10 Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve

A définir suivant les décisions prises en assemblée.

La nouvelle législation impose la consolidation du fonds de réserve pour tous les bâtiments de + de 5 ans.

Le montant minimum annuel est équivalent à 5% des charges courantes annuelles.

Actuellement, le fond de réserve est consolidé à raison de 2.500€/trimestre

5% du budget correspond à 13.500€/an

L'assemblée décide à l'unanimité à main levée de faire un appel de consolidation du fonds de réserve à concurrence de 3375€ par trimestre, à répartir par quotités.

11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

La réunion se termine à 21h40

Signature des copropriétaires encore présents après l'impression du procès-verbal.

CAP SUD - CS SYNDIC sprl

Place Emile de Lalleux 1
1400 NIVELLES

Tél. : 087/22 08 55

BCE : 0849.038.426

Résidence Le Stade

Rue des Croix de Feu 1-3

7100 LA LOUVIERE

BCE : 0850.210.975

Résidence LE STADE

Assemblée Générale

du 24 Avril 2023 à 18h30 - accueil à 18h00

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée

Secrétaire de l'Assemblée

CONSEIL DE COPROPRIETE

Membre

Membre

Membre

Vérificateur aux comptes

Vérificateur aux comptes

Syndic

ORDRE DU JOUR

- 1 Constitution du bureau
- 2 Vérification du quorum
- 3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic
- 4 Comptes au 31 décembre 2022
- 5 Décharges
- 6 Elections
- 7 Statuts et règlement d'ordre intérieur
- 8 Contrats à signer et travaux à réaliser
- 9 Demandes des copropriétaires
- 10 Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve
- 11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents : 25 copropriétaires représentant ensemble 397036 quotités sur 1000000 (39.70 %)
 Sont représentés : 10 copropriétaires représentant ensemble 180359 quotités sur 1000000 (18.04 %)
 Soit au total : 35 copropriétaires représentant ensemble 577395 quotités sur 1000000 (57.74 %)
 Sont absents : 33 copropriétaires représentant ensemble 422605 quotités sur 1000000 (42.26 %)

DELIBERATIONS

1 Constitution du bureau

1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.

L'assemblée désigne à l'unanimité à main levée.

1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.

L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

L'assemblée désigne à l'unanimité à main levée.

2 Vérification du quorum

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi.

Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

Le quorum est atteint, l'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.

3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic

3.A. Rapport du Conseil de Copropriété

La loi impose au Conseil de Copropriété de faire rapport à l'assemblée générale sur sa mission 1 fois par an.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.B. Travaux (ou dépenses) réalisés sur base des décisions de la dernière AG

- Misc en conformité des ascenseurs

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.C. Travaux (ou dépenses) non encore réalisés sur base des décisions de la dernière AG

Le syndic informe qu'il n'y a pas de travaux non réalisés suite à la dernière assemblée générale

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.CA. Dossier des travaux de la chaufferie

Suivi du dossier

Le syndic informe qu'une réception provisoire a été effectuée avec un expert et tous les points ont été levés.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote.

3.CB. Dossier des travaux des balcons

Suivi du dossier en présence de l'Architecte ' ' et de ' ' représentant l'entreprise "MONNAIE".

Le syndic peut déjà à cet effet informer l'assemblée que certaines vitres de séparations des balcons sont fendues ou dans un état très avancés (avant démontage). Monnaie remettra une offre de prix pour le remplacement de ces vitres.

Au démontage des balcons il apparaît également que les lanches de balcons sont fortement abîmées et qu'il y a lieu de les refaire.

Le syndic apportera des explications lors de l'assemblée. Un ajustement du budget sera présenté lors de l'assemblée et l'assemblée devra se prononcer.

Le syndic informer qu'une offre de prix n'a pas pu être donnée car le sondage s'est terminé le jour de l'assemblée générale et le prix n'a pu être calculé

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.CC. Travaux balcons

La société chargée des travaux nous informe qu'il y a un supplément car il faut réaliser un travail supplémentaire aux tranches des balcons.

Il faudra effectuer:

- le décapage mécanique complet de l'ancien cimentage, y compris toutes les évacuations
- le cimentage en 2 passes au mortier MasterEmaco N5100FC

Le montant de ces travaux s'élève à 9186,08€ TVAC

Il est proposé à l'assemblée d'accepter la proposition

Suite aux informations données par Monnaie au point 3CB, ce supplément est reporté

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.D. Travaux (ou dépenses) urgents réalisés par le syndic conformément à ses pouvoirs

Les détails sont repris dans l'historique des comptes généraux qui est envoyé avec la clôture annuelle.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.E. Sinistres réglés ou en cours de règlement

2022.03, dégât des eaux de l'appart 2BD vers 1BD, cause réparée, remise en état planifiée

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.F. Situation des litiges en cours

- Dossier charges impayées : Un dossier de saisie immobilière est en cours afin de pouvoir récupérer les sommes dues

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.G. Rapport des contrats de fourniture

Le syndic présente la liste des contrats et fournisseurs intervenant dans l'immeuble. En cas de problème urgent, ou lors de la réalisation de travaux de moindre importance, la préférence sera donnée à ces entreprises.

L'assemblée peut demander que l'on remplace certains fournisseurs repris sur cette liste.

- Proposition de donner mandat au CDC et au syndic pour faire une mise en concurrence du contrat de KONE et au besoin de signer avec un nouveau prestataire. Le contrat actuel est un contrat omnium pour un montant 18.736€ tvac / an et pour les 4 ascenseurs.

Le syndic informe qu'il a pu négocier le contrat de l'ascensoriste, le contrat est passé pour un montant de 13 318,62€ TVAC au lieu de 18 739,12€ TVAC.

Ce qui fait une économie de 5 420,5€ TVAC (montant avec l'indexation pour 2023) (en 2022, la copropriété a payé 16958,8€ TVAC)

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'accepter la proposition de KONE.

3.H. Demandes ou observations relatives aux parties communes.

Il s'agit des demandes effectuées par les locataires en vue de l'Assemblée Générale.

Le syndic signale qu'il n'y a eu aucune demande de la part de locataires.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4 Comptes au 31 décembre 2022

Toutes les questions relatives aux comptes doivent être posées avant l'assemblée (afin de ne pas allonger inutilement l'assemblée, il ne sera pas répondu à ce type de questions pendant l'assemblée)

Les comptes détaillés ont été admissés à tous les copropriétaires.

Les charges totales de l'exercice se sont élevées à 230.009,03€.

Les provisions réclamées se sont élevées à 269.999,44€.

Il s'en suit un solde positif de 39.990,41€.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4.A. Rapport du Vérificateur aux Comptes

Le nom du vérificateur aux comptes est repris en entête du document.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4.B. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31 décembre 2022

Mise au vote de l'approbation des comptes.

L'assemblée approuve les comptes à la majorité à main levée.

Abstention:

4.C. Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours.

Le budget des charges courantes a été élaboré sur base de l'expérience du passé et en fonction des contrats actuels.

L'assemblée approuve le budget à la majorité à main levée.

Contre:

Abstention:

4.D. Montant des charges provisionnelles

Vu l'augmentation des énergies et du coût de la vie de manière générale, il sera proposé en Assemblée d'une possible augmentation des provisions trimestrielles afin de ne pas être en déficit fin d'année.

Proposition de maintenir l'appel trimestriel pour les charges courantes à 77.000€ pour les 4 prochains trimestres.

La proposition est acceptée à la majorité à main levée.

Contre:

5 Décharges

Les décharges portent exclusivement sur des événements connus par les copropriétaires.

5.A. Décharge au Conseil de Copropriété

Mise au vote de la décharge au Conseil de Copropriété.

L'assemblée accorde la décharge à la majorité à main levée.

Contre:

5.B. Décharge au Vérificateur aux Comptes

Mise au vote de la décharge au Vérificateur aux Comptes.

L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.

5.C. Décharge au Syndic

Mise au vote de la décharge au Syndic.

A la question 1A : L'assemblée donne t'elle décharge au syndic ?

La réponse est :

Résultats des votes : (1A)

OUI : 427889 (85.43%) NON : 72965 (14.57%) Abstentions : 54128 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

6 Elections

6.A. Election des membres du Conseil de Copropriété

La composition actuelle du Conseil de Copropriété est reprise en en-tête de la convocation.
Les copropriétaires qui souhaitent faire partie du Conseil de Copropriété peuvent présenter leur candidature lors de l'assemblée.

Nouvelle loi :

- Uniquement les titulaires de droits réels peuvent tenir ce rôle.
- Le vote d'élection se fait individuellement.

Se présentent :

L'assemblée décide dans un vote individuel à main levée à l'unanimité d'élire

L'assemblée décide dans un vote individuel à main levée à la majorité de ne pas élire

Abstention: 1

Pour:

L'assemblée décide dans un vote individuel à main levée à la majorité d'élire

Contre:

Abstention:

6.B. Election du Vérificateur aux comptes

La loi impose la présence d'un Vérificateur aux Comptes, copropriétaire ou non. Si ce n'est pas un copropriétaire, ce doit être un Expert Comptable ou un Réviseur d'Entreprise.

Se présente:

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'élire

6.C. Election du syndic

Le mandat du syndic est reconductible chaque année.

Le bureau CAP-SUD se représente dans le cadre de la prorogation d'un an du contrat en cours.

Chaque propriétaire peut présenter une ou plusieurs offres provenant d'autres syndicats. Toutes les offres doivent être communiquées à tous les copropriétaires avant l'assemblée.

Mise au vote du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée statutaire.

A la question 1B : L'assemblée accepte-t-elle de réélire CAP-SUD pour une année supplémentaire et cela jusqu'à l'assemblée statutaire de 2024 ?

La réponse est :

Résultats des votes : (1B)

OUI : 439800 (86,51%) NON : 68558 (13,49%) Abstentions : 28078 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

7. Statuts et règlement d'ordre intérieur

7.A. Demande de Monsieur Delplaco

Peut-on ajouter des volets (devant et derrière) afin d'améliorer l'isolation et dont le coffre est apparent ? Il y a bien des appareils aéro.

Le syndic informe que le placement des volets à l'arrière du bâtiment est déjà autorisé.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité d'accepter le placement de volets à l'avant du bâtiment aux mêmes conditions de l'arrière.

7.B. Demande de

Voiture électrique :

Certains parkings de Bruxelles n'accepte pas les voitures électriques car leurs câbles intérieurs prennent facilement feu.

Qu'en est-il en Wallonie et plus précisément pour l'immeuble "LE STADE".

Il est proposé d'ajouter au R.O.I le fait d'attendre qu'une législation Régionale et ou Fédérale soit d'application avant de statuer sur le fait de donner l'autorisation de placement de bornes de recharge pour voitures électriques . Ce placement devra obligatoirement faire objet d'une demande à l'assemblée générale.

Abstention :

8 Contrats à signer et travaux à réaliser

- Proposition du CDC de procéder au remplacement des caniveaux se trouvant devant les portes de garage et procéder à la réparation des dalles endommagées.

Proposition faite par la société ABDF CONSTRUCTION pour un montant de 6148€ TVAC

Ce point est reporté à une AG ultérieure

9 Demandes des copropriétaires

9.A. Demandes de

9.AA. Gestion du fond de réserve

Le fonds de réserve est, me semble-t-il, un fonds servant à faire face à des réparations soudaines et importantes. Dans le cas de notre résidence, chaque année il est épuisé, c'est un puits sans fonds. En fin d'année, son montant est très peu élevé car a déjà été utilisé en cours d'année. Il serait intéressant de le bloquer continuellement de façon à ce que nos versements trimestriels atteignent un montant appréciable de l'ordre de 50.000€ par exemple. Ce montant bloqué permettra en cas de réparation urgente coûteuse et d'un montant élevé d'y faire face et ainsi d'éviter de solliciter subitement les propriétaires.

Question :

Pourriez-vous autoriser que les versements effectués pour le fonds de réserve soient bloqués jusqu'à ce qu'il atteigne un montant de 50.000€ ?

Le syndic informe qu'il n'est pas possible de bloquer une somme d'argent sur le fond de réserve. L'argent qui a été pris dans le fond de réserve est justement pour financer les gros travaux de la copropriété (chaufferie, réfection des balcons...) et finance certains travaux décidés en assemblée générale.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

9.AB. Plombier en cas d'urgence

Notre plombier, est certes un bon plombier mais se montre souvent peu disponible et notamment quand le travail est urgent (fuite d'eau).

Question :

Serait-il possible de rechercher un deuxième plombier pour y faire appel pour nous les copropriétaires quand notre plombier habituel n'est pas disponible ?

Le syndic se renseignera sur des nouveaux plombiers afin de mettre le plombier actuelle en concurrence.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

9.B. Demandes de

9.BA. Bibliothèque échange

Je propose la mise en place d'une "bibliothèque échange" dans les 2 halls d'entrée. Il suffit d'installer un meuble bibliothèque dans les halls d'entrée où chacun pourrait y déposer ou reprendre des livres.

Le prix des meubles bibliothèque chez IKEA par exemple est de 39.90 à 59.90€ pièce ---> investissement de 120€ maximum.

Il faudra prévoir un responsable qui se chargera de s'en occuper 1 fois / semaine et il ira acheter les armoires et de les monter.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à la majorité de refuser de la proposition pour un montant maximum de 120€

Abstention :

Pour :

9.BB. Permanence au sein de l'immeuble

Ne serait-il pas opportun d'organiser une permanence au sein de l'immeuble 1 X / trimestre par exemple et ensuite faire un compte rendu au syndic ?

Le syndic peut déjà informer que celui-ci organisait des permanences régulières à l'immeuble, mais que suite au COVID-19 celles-ci ont été mises en stand-by et reprendront dès le mois de septembre 2023 à raison de 1x par trimestre.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

9.C. Demandes de

9.CA. Parking arrière du bâtiment

Quid de la disponibilité des places de parking à l'arrière du bâtiment pendant la durée des travaux ? Lors de la dernière AG, j'avais posé la question de l'accessibilité des places de parking à l'arrière du bâtiment lors des travaux.

Lors de cette même AG, le Syndic Cap Sud n'avait pas de réponse et ne ce n'était pas posé la question mais a proposé de questionner le maître d'ouvrage et de nous revenir rapidement.

Jusqu'au 24/02/23 pas de réponse, pas de signe de vie...

Dans le courrier envoyé aux propriétaires le 24/02, nous avons enfin une réponse partielle mais pas positive ni encourageante.

A savoir que les parkings pour des questions de sécurité mais également pour des raisons de logistique pour la société qui réalise des travaux seraient inaccessibles pendant TOUTE la durée des travaux.

Vous vous proposez de contacter la ville de La Louvière afin de « privatiser » une partie des places de parking communales autour de notre immeuble...

En date du 22/03/23, nous n'avons toujours pas de réponse...

Avez-vous questionné la ville, quelle est la réponse et pensez vous réellement que la ville va accepter votre solution sans autre contrepartie ?

De plus aux abords de notre immeuble, les places de parking communales sont réservées pour le chantier, ce qui limite encore l'accès au parking pour les propriétaires, locataires et visiteurs de notre bloc. Le problème du parking est général comme vécu en journée depuis les 15 premiers jours de chantier.

Avez-vous pris contact avec les autres Syndics des immeubles voisins afin de trouver une situation Win-Win temporaire, ils vont eux aussi prochainement rencontrer ce type de difficultés et nous pourrions tous y gagner...

En conclusion, ma question est : que prévoyez-vous exactement pour cette problématique et qu'avez-vous réellement effectué comme démarche ?

I informe que le syndic n'a pas répondu à cette question depuis un an. Il informe que le syndic n'a rien entamé comme démarche pour que les propriétaires des parkings (privatives) puissent se stationner.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

9.CB. Curage des colonnes

Quid de la suite concernant la société qui a « débouché » partiellement ou plus les conduites communes. Je reviens également sur ma question de la dernière AG qui n'a toujours pas trouvé réponse.

Est-ce que cela fonctionne, comment cela a-t-il été déterminé et surtout comment pouvons-nous nous réunir pour effectuer ce travail sur nos propres conduites comme proposé à l'AG qui a décidé des travaux avec cette méthode innovatrice et respectueuse de l'environnement sans trop de nuisances si mes souvenirs sont exacts.

En groupe nous pouvons diminuer les frais comme proposé

Le syndic informe qu'il y a eu le curage de 4 colonnes. Afin d'alléger les charges financières de la copropriété, il a été demandé à Vidange Thomas de procéder à 1 colonne par an. Il est resté donc 3 à faire dont 2 cette année.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

9.CC. Re-jointoyage des pierres bleues en façade

Travaux réalisés pour le re-jointoyage des pierres bleues en façade

En date du 2 novembre 2022, une entreprise a pendant plusieurs jours rénové les pierres bleues en façade (re-jointoyage)

Dans notre dernière AG, je ne retrouve nullement ce travail ou la demande de celui-ci ?

Qui a décidé de ce travail ?

Quand cette décision a été prise ?

Pourquoi ne pas l'avoir communiqué lors de la dernière AG ?

Quel est le montant de ce travail et comment a été choisi la société ?

Le syndic informe au préalable l'assemblée que ce travail a été fait sur le budget du CDC pour un montant de 5.883€ tva. Il est spécifié qu'il ne s'agissait pas uniquement de la réfection des joints, mais aussi de la re fixation de marches et de contre marche qui n'étaient plus scellées.

Ces travaux ont été exécutés aussi sous mesures conservatoires qui sont dans les compétences du syndic qui peut prendre la décision sans passer par l'assemblée générale, sachant qu'un risque d'accident existait.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

9.CD. Changement du code d'accès à l'immeuble

Changement des codes d'accès des premières portes pendant la nuit.

Je reviens également à la dernière AG où il avait été question du changement des codes d'accès des portes principales la nuit.

Vu le nouveau système d'ouverture avec code à certaine période, il est possible de le changer afin de préserver la sécurité de l'accès à notre immeuble.

Un propriétaire avait signalé qu'en 1 an, il y avait un grand changement de propriétaires et de locataires et que ce code était connu de trop de personnes qui non plus de liens avec notre immeuble.

Le Syndic Cap Sud avait abordé positivement et promis un changement rapide de ce code (qui plus est n'est pas compliqué à modifier suivant vos dires).

1 an plus tard, le code est toujours le même.

Ma question est donc pourquoi se code n'a pas été change malgré la promesse faite lors de cette AG de 2022 ?

L'assemblée décide t'elle de changer le code d'accès de l'immeuble ?

La réponse est : L'assemblée décide de ne pas changer le code d'accès .

Pour :

9.CE. Mise en place d'une commission des propriétaires

Mise en place d'une commission des propriétaires en vue de modifier le règlement intérieur ou autre, dans le but de permettre aux différents propriétaires d'avoir plus de moyens pour agir sur le PEB de leur appartement.

La nouvelle réglementation concernant l'impact des PEB pour la vente et/ou la location des biens immeubles en Wallonie influence la valeur financière de ces biens (à la vente ou à la location).

Nos certificats individuels sont très mauvais vu le contexte de notre immeuble (année de construction, matériaux utilisés, manque d'isolation, briques de verres. .)

La Flandre est en avance sur la Wallonie, cette dernière risque d'harmoniser sa réglementation avec une obligation à moyen, même à court terme d'avoir un PEB moins énergivore dans les mois qui suivent une vente immobilière.

Dans un immeuble en copropriété, qui plus est, date des années 70, il est impossible individuellement d'agir significativement sur ce PEB.

Je demande dès lors, la possibilité de créer une commission de plusieurs propriétaires qui va avoir pour mission jusqu'à la prochaine AG de 2024 (pour mise au vote), d'analyser cette problématique et de proposer des solutions, des pistes, pour modifier les règlements d'ordre intérieur ou autres afin de permettre à chacun de pouvoir mieux agir sur des investissements pour améliorer son propre PEB

Cela a commencé il y a 2 ans en acceptant les air-conditionnés en façade, les prochaines pistes sont :

- d'agir sur les châssis et les volets sur la façade avant également,
- la possibilité d'avoir un raccordement individuel et/ou collectif pour la recharge des voitures électriques sur le parking arrière ou en sous-sol,
- la possibilité de faire appel à une société de distribution d'électricité pour placer des panneaux photovoltaïques commun sur notre toiture qui est idéale et toutes les autres pistes à investiguer,
- Etc.

9.D. Demande de f.

Je voudrais savoir quelle suite a été donnée à une proposition qui nous a été faite il y a quelques temps d'équiper gratuitement l'immeuble d'une "structure" de fibre optique afin que ceux qui le souhaite puisse s'y raccorder contre paiement.

Si cette proposition a été rejetée, quelles en étaient les raisons ?

Si la proposition est encore d'actualité, un sondage ne serait-il pas le bienvenu au cours de l'AG ?

Le syndic informe qu'il a accepté la proposition de proximus pour le placement de la fibre optique et ce gratuitement.

Les travaux ne sont pas encore prévus et le syndic n'a pas encore reçu l'information de la part de proximus.

Une fois que le raccordement sera effectué par proximus, ceux-ci prendront contact avec l'occupant pour proposer un raccordement.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

9.E. Demande de I

J'ai hésité à de nouveau vous en parler mais suite à votre dernier mail je trouve qu'il serait plus qu'opportun de trouver une solution pérenne à ce problème récurrent.

J'ai déjà informé à plusieurs reprises que la porte « coupe-feu » qui se trouve dans le couloir de la cave (couloir qui donne accès au garage côté sortie des véhicules) ne ferme pas ou rarement.

Des réparations ont eu lieu sans grand succès.

Or cette porte est sensée être "coupe feu" ce qui ne sera pas le cas si un incendie devait se produire et nous serions tous mis en cause

Le syndic informe que le menuisier a été sollicité pour remise en état de la porte.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

10 Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve

A définir suivant les décisions prises en assemblée.

La nouvelle législation impose la consolidation du fonds de réserve pour tous les bâtiments de + de 5 ans.

Le montant minimum annuel est équivalent à 5% des charges courantes annuelles.

L'assemblée décide à l'unanimité à main levée de faire un appel de consolidation du fonds de réserve à concurrence de 3887,5€ par trimestre soit 15.550€/an à répartir par quotités.

11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

La réunion se termine à 22h45

Signature des copropriétaires encore présents après l'impression du procès-verbal.

CAP SUD - CS SYNDIC sprl

Place Emile de Lalleux 1
1400 NIVELLES

Tél. : 087/22 08 55
BCE : 0849.038.428

Résidence Le Stade
Rue des Croix de Feu 1-3

7100 LA LOUVIERE

BCE : 0850.216.975

Résidence "LE STADE"
Assemblée Générale
du 16 Avril 2024 à 18h30 - accueil à 18h00

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée
Secrétaire de l'Assemblée

CONSEIL DE COPROPRIETE

Membre
Membre
Vérificateur aux comptes
Vérificateur aux comptes
Syndic
CAP SUD - CS SYNDIC sprl

ORDRE DU JOUR

- 1 Constitution du bureau
- 2 Vérification du quorum
- 3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic
- 4 Comptes au 31 décembre 2023
- 5 Décharges
- 6 Elections
- 7 Statuts et règlement d'ordre intérieur
- 8 Contrats à signer et travaux à réaliser par le syndic dans le cadre de l'entretien de l'immeuble qui demandent un accord de l'assemblée.
- 9 Demandes des copropriétaires
- 10 Budgets et charges provisionnelles
- 11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

DELIBERATIONS

1 Constitution du bureau

1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.

Le président élu se devra de diriger l'assemblée afin de concentrer les débats sur les points à l'ordre du jour uniquement.

Il veillera aussi à ce que tous les copropriétaires puissent s'exprimer.

Se présente:

Q01: Acceptez-vous d'élire _____ comme président de l'assemblée ?

La résolution est acceptée, à l'unanimité dans vote électronique à la question Q01

CONTRE

ABSTENTION

1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.

L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

Q02: Acceptez-vous que _____ représentante de chez CAP-SUD soit élue secrétaire de l'assemblée ?

L'assemblée désigne, dans un vote à main levée, à l'unanimité

2 Vérification du quorum

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi.

Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

Le quorum est atteint, l'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.

General

(Quorum atteint)

La séance a commencé le

16/04/2024 19:11

Copropriétaires présents

21 sur 68

30,88%

332406 quotités

Copropriétaires représentés

14 sur 68

20,59%

233090 quotités

Copropriétaires absents

33 sur 68

48,53%

434504 quotités

Totaux

68 sur 68

100,00%

1000000 quotités

AG valide en participants

35 participants

51,47%

AG valide en quotités

565496 quotités

56,55%

3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic

3.A. Travaux (ou dépenses) réalisés sur base des décisions de la dernière AG

- Renouvellement du contrat de l'ascensoriste KONE pour un montant négocié par le syndic de 13.318,62€ tva au lieu de 18.739,12€ tva

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.B. Dossier de rénovation des balcons

Suivi du dossier : Le chantier s'est clôturé en date du 15/03/2024 .

Le suivi est annexé à cette convocation et disponible sur le site CAP-SUD : documents généraux / annexe a la convocation assemblée.

Le syndic informe la proposition de Monnaie

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.BA. Vote sur l'acceptation des travaux

Suite aux explications apportées au point B, la question est posée à l'ensemble des copropriétaires à savoir si ceux-ci acceptent les travaux en l'état .

Q03: Suite aux explications apportées au point 3B de l'ordre du jour de l'assemblée, il est demandé aux copropriétaires si ceux-ci acceptent les travaux de rénovation des balcons en l'état.

La résolution est refusée, à la majorité, dans vote électronique à la question Q03

CONTRE (58,27%)

ABSTENTION

3.BB. Vote sur la désignation d'un expert - géomètre indépendant

Si la réponse est non au point 3BA (question Q03), il est demandé à l'assemblée si celle-ci désire désigner un expert-géomètre indépendant afin de procéder à un contrôle sur l'exécution des travaux et ainsi donner son avis via un rapport complet. Si la réponse à cette question est oui, il serait proposé que cet expert se concentre sur certains balcons qui poseraient problèmes.

Le syndic informe l'assemblée que Monsieur [] est demandeur et qu'à titre personnel celui-ci recommande l'expert géomètre []

Le tarif de l'expert géomètre est le suivant :

- Déplacements avec visites sur place 95€ / heure HTVA (départ d'Estinnes au mont)
- Réalisation de 1 rapport d'expertise + reportage photos : Forfait 695€ HTVA

Q04: Si la réponse est non à la question Q03 se rapportant au point (3BA de la convocation), l'assemblée désire-t-elle désigner un expert-géomètre indépendant conjointement avec l'architecte (en l'occurrence [] proposé par [] afin de procéder à un contrôle sur l'exécution des travaux et ainsi donner son avis via un rapport complet.

La résolution est acceptée à la majorité, dans vote électronique à la question Q04

CONTRE (9.67%)

ABSTENTION

3.BC. Vote pour les frais d'expert

Si la question au point 3BB est acceptée, proposition d'un budget de +/- 3000€ HTVA

Q24: L'assemblée accepte-t-elle un budget de +/-3000€ HTVA pour les frais d'expert?

La résolution est acceptée à la majorité, dans vote électronique à la question Q24. Le syndic fera un recensement des balcons à faire visiter par l'expert

CONTRE (9.67%)

ABSTENTION

3.C. Dossier concernant les chaudières

Suivi du dossier :

Des contacts entre le syndic et VINCI ont eu lieu. Du côté administratif tout est en ordre pour VINCI et une planification des travaux serait prévu pour le mois de Mai 2024 (un calendrier sera remis au syndic dans le courant du mois d'Avril).

Vinci a informé également le syndic qu'il y aurait assez d'espace dans la chaufferie pour y stocker les anciennes chaudières.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.D. Travaux (ou dépenses) non encore réalisés sur base des décisions de la dernière AG

- Tracé de nouveaux emplacements de parkings qui seront propriétés de l'ACP et disponibles à la location

Le syndic rappelle que le bail sera d'une durée d'un an maximum et que le bail devra être renouvelé chaque année.

Il est prévu que le bail commencera au 1er janvier pour se terminer au 31 décembre afin que le bail entre dans l'année comptable.

Afin de pouvoir commencer cette location, le contrat de bail pourra prendre effet en janvier 2024 mais se terminera au 31 décembre 2024. Chaque année le bail devra être renouvelé

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.E. Sinistres 2023 réglés ou en cours de règlement

2023.005 : Accident de roulage. La porte de [redacted] a été endommagée par un véhicule inconnu. Nous attendons le placement de la nouvelle porte et la facture finale pour clôturer le dossier.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.F. Situation des litiges en cours

En recouvrement de charges dossiers chez l'avocat :

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.G. Rapport des contrats de fourniture

Le syndic présente la liste des contrats et fournisseurs intervenant dans l'immeuble. En cas de problème urgent, ou lors de la réalisation de travaux de moindre importance, la préférence sera donnée à ces entreprises.

L'assemblée peut demander que l'on remplace certains fournisseurs repris sur cette liste.

Aucune formulation n'a été émise à ce sujet de la part des copropriétaires

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.H. Demandes ou observations relatives aux parties communes.

Il s'agit des demandes effectuées par les locataires en vue de l'Assemblée Générale. Le syndic signale qu'il n'y a eu aucune demande de la part de locataires.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.I. Liste des travaux à prévoir à moyen et à long terme

Dans ce point l'assemblée peut décider d'attirer une attention particulière sur des travaux qui devraient être planifiés à moyen et à long terme (ex : toiture à prévoir dans 5 ans , isolation du pignon dans 10 ans...) et cela afin de prévenir les nouveaux acquéreurs des futurs projets
Cela permet également de penser à provisionner le fond de réserve afin d'avoir les fonds suffisants.

- Le syndic informe l'assemblée que celle-ci doit commencer à se pencher sur la problématique des balcons avant . Dernièrement , des morceaux de béton se sont détachés à plusieurs endroits et des infiltrations se manifestées dans des appartement dû au manque d'étanchéité des balcons (le visu des ciels de balcons avant donne une idée de la problématique).
Il faut se rendre à l'évidence qu'il faudra y passer et non pas sur du long terme , mais bien du moyen terme .
Seule l'assemblée peut statuer sur ce sujet , mais le syndic par ce point l'informe que celle-ci aura toutes les responsabilités en cas d'accidents.
Pour rappel le prêt travaux BELFUS court jusque 2029.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4 Comptes au 31 décembre 2023

Toutes les questions relatives aux comptes doivent être posées avant l'assemblée (afin de ne pas allonger inutilement l'assemblée, il ne sera pas répondu à ce type de questions pendant l'assemblée).

Les comptes détaillés ont été adressés à tous les copropriétaires.
Les charges totales de l'exercice se sont élevées à 260.435,78€.
Les provisions réclamées se sont élevées à 309.999,72€.
Il s'ensuit un solde positif de 49.563,96

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4.A. Rapport du Vérificateur aux Comptes

Le nom du vérificateur aux comptes est repris en entête du document.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4.B. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31 décembre 2023

Mise au vote de l'approbation des comptes.

Q05: L'assemblée accepte-t-elle d'approuver les comptes au 31 décembre 2023 ?

la résolution est acceptée, à l'unanimité, dans vote électronique à la question Q05

CONTRE

ABSTENTION

4.C. Numérisation de la facturation.

CAP-SUD propose de procéder à la numérisation des factures de l'ACP . En effet cela permet aux vérificateurs aux comptes de pouvoir prendre connaissance de celles-ci en version numérique afin d'éviter tout déplacement, mais aussi d'avoir un archivage électronique. Ce service permet également que tous les propriétaires puissent avoir accès aux factures via le site CAP-SUD et connaître les dépenses de l'ACP durant l'année comptable en cours..

Ce service est proposé pour un montant de 21€/mois pour l'année comptable en cours.

Q06: L'assemblée accepte-t-elle de procéder à la numérisation des factures pour un montant de 21€ / mois pour les futures années comptables ?

La résolution est acceptée, à la majorité, dans vote électronique à la question Q06

CONTRE (14,11%)

ABSTENTION

5 Décharges

Les décharges portent exclusivement sur des événements connus par les copropriétaires.

5.A. Décharge au Conseil de Copropriété

Mise au vote de la décharge au Conseil de Copropriété.

Q07: L'assemblée accorde-t-elle la décharge au conseil de copropriété ?

la résolution est acceptée, à l'unanimité, dans vote électronique à la question Q07

5.B. Décharge au Vérificateur aux Comptes

Mise au vote de la décharge au Vérificateur aux Comptes.

Q08: L'assemblée accorde-t-elle la décharge aux vérificateurs aux comptes ?

la résolution est acceptée, à l'unanimité, dans vote électronique à la question Q08

5.C. Décharge au Syndic

Mise au vote de la décharge au Syndic.

Q09: L'assemblée accorde-t-elle la décharge au syndic ?

la résolution est acceptée, à l'unanimité, dans vote électronique à la question Q09

6 Elections

6.A. Election des membres du Conseil de Copropriété

La composition actuelle du Conseil de Copropriété est reprise en en-tête de la convocation. Les copropriétaires qui souhaitent faire partie du Conseil de Copropriété peuvent présenter leur candidature lors de l'assemblée.

Nouvelle loi :

- Uniquement les titulaires de droits réels peuvent tenir ce rôle.

- Le vote d'élection se fait individuellement.

Pour rappel le vote en assemblée générale n'est pas secret.

Monsieur Licata démissionne

Se présente :

Q10: L'assemblée est-elle d'accord d'élire l
copropriété ?

au conseil de

La résolution est acceptée, la majorité, dans vote électronique à la question Q10

CONTRE (5,00%)

ABSTENTION

6.B. Election du Vérificateur aux comptes

La loi impose la présence d'un Vérificateur aux Comptes, copropriétaire ou non. Si ce n'est pas un copropriétaire, ce doit être un Expert Comptable ou un Réviseur d'Entreprise.
Pour rappel le vote en assemblée générale n'est pas secret.

Q12: L'assemblée accepte-elle de reconduire les vérificateurs aux comptes actuels ?

La résolution est acceptée, à l'unanimité, dans vote électronique à la question Q12

6.C. Election du syndic

Le mandat du syndic est reconductible chaque année.

Le bureau CAP-SUD se représente dans le cadre de la prorogation d'un an du contrat en cours.

Aucune autre offre de syndic n'a été proposée au vote avec une demande de mise à l'ordre du jour. Pour rappel tous les points devant être mis à l'ordre du jour doivent parvenir au syndic maximum 3 semaines avant le premier jour de la période de tenue de l'assemblée générale.

Mise au vote du mandat du syndic CAP-SUD jusqu'à la prochaine assemblée statutaire.

Q13: L'assemblée accepte-elle de reconduire le syndic CAP-SUD jusqu'à la prochaine assemblée générale de 2025 ?

La résolution est acceptée, à l'unanimité, dans vote électronique à la question Q13

7. Statuts et règlement d'ordre intérieur

Proposition d'acter dans le R.O.I de l'instauration de frais d'emménagement et de déménagement (50€ par mouvements). Ces frais sont justifiés pour une utilisation plus intensive des ascenseurs, de l'électricité des communs, de la prévention sur les coups dans les murs, dans les ascenseurs ...) qui pourraient intervenir lors de ces différents mouvements.

Ces frais seraient versés sur le fond de réserve.

Q25: L'assemblée accepte-t-elle l'instauration de frais d'emménagement et de déménagement de 50€ par mouvement? Ces frais seront réclamés à l'entrée de tout nouveau locataire pour un total de 100€.

La résolution est acceptée, à la majorité, dans vote électronique à la question Q25

CONTRE (10,49%)

ABSTENTION

7.A. Remplacement des châssis

Proposition d'accepter qu'en cas de remplacement des châssis à frais privés, des châssis PVC puissent être placés à condition qu'ils respectent la teinte alu et que l'esthétique extérieur soit identique à l'existant.

Le syndic informe qu'il a été constaté, que certains copropriétaires ont placés des châssis en pvc alors que la norme est l'aluminium.

Il est également constaté que la teinte de l'aluminium brute n'est pas respectée non plus et qu'il y a différentes teintes parfois se rapprochant sur le bleu ou pvc gris.

Q14: L'assemblée accepte-t-elle d'insérer dans le R.O.I que le placement de châssis en P.V.C est autorisé à la seule condition que ceux-ci respectent scrupuleusement la teinte de l'aluminium; de passer en double ouvrant?

La résolution est acceptée, à l'unanimité, dans vote électronique à la question Q14

7.B. Période d'assemblée générale

Le syndic constate qu'il est de plus en plus compliqué de recevoir les décomptes de TECHEM à heure et à temps afin de procéder à la clôture des comptes pour l'assemblée générale.

Effectivement TECHEM à un surcroît de travail, sachant qu'il y a de plus en plus d'immeubles à appartements avec des clôtures au 31/12 de chaque année.

C'est pourquoi afin de s'assurer que dans les années à venir le syndic puisse présenter les comptes annuels lors de l'assemblée générale, il est proposé à l'assemblée de déplacer la période d'assemblée générale à la 1ère quinzaine du mois de mai.

Q15: Afin d'avoir une plus large aisance de recevoir les décomptes TECHEM l'assemblée accepte-t-elle de déplacer la période d'assemblée à la 1ère quinzaine du mois de Mai ?

La résolution est acceptée, à la majorité dans vote électronique à la question Q15

CONTRE (8.39%)

ABSTENTION

8. Contrats à signer et travaux à réaliser par le syndic dans le cadre de l'entretien de l'immeuble qui demandent un accord de l'assemblée.

8.A. Demande du concierge

8.AA. Demande de placement de prises extérieures

Il s'agirait de placer deux prises IP extérieures en façade sur les murs à gauche des châssis aux 2 entrées de l'immeuble dans le but d'avoir une alimentation plus proche pour les travaux de jardinage et donc de limiter les rallonges et de devoir laisser les portes ouvertes durant le travail.

- Pour l'entrée n°1, un câble alimente une prise dans les communs depuis le local de stockage des sacs PMC et des cartons, éventuellement possibilité de prolonger cette alimentation vers une prise extérieure.

- Pour l'entrée n°3, on trouve déjà dans la pièce derrière le mur une prise, non utilisée, alimentée par un câble apparent qui pourrait être réutilisée vers l'extérieur.

Le syndic a reçu une offre de l'électricien Bliquitélec pour un montant total de 392,2€ TVAC

Q16: L'assemblée générale accepte-t-elle la demande du concierge pour le placement de deux prises extérieures en façade avant afin d'avoir des facilités pour l'entretien des espaces verts et en évitant de laisser les portes d'entrées de l'immeuble ouvertes et pour un montant de 392,20€ ?

la résolution est acceptée, à la majorité, dans vote électronique à la question Q16

CONTRE (6.31%)

ABSTENTION

8.B. Placement de luminaires avec détecteurs de mouvements

Il est proposé à l'assemblée le placement de luminaires avec détecteurs de mouvements dans les couloirs des caves et dans les halls d'entrée et étages de l'immeuble.

L'électricien Bliquitélec a remis une offre de prix:

- pour des détecteurs de mouvements dans les couloirs de caves pour un montant de 5088€ TVAC

- pour des détecteurs de mouvements dans les halls d'entrée et étages pour un montant de 5957,20€ TVAC

- pour des luminaires de mouvements dans les halls d'entrée et étages pour un montant de 10335€ TVAC

Q17: L'assemblée accepte-elle le placement de luminaires avec détecteurs de mouvements dans les couloirs des caves pour un montant de 5.088€ tvac

La résolution est refusée, à la majorité, dans vote électronique à la question Q17

CONTRE (91,04%)

ABSTENTION

Q18: L'assemblée accepte-elle le placement de luminaires avec détecteurs de mouvements dans les halls des deux entrées pour un montant de 5.957,20€ tvac

la résolution est refusée, à la majorité, dans vote électronique à la question Q18

CONTRE (77,64%)

ABSTENTION

Q19: L'assemblée accepte-elle le placement de luminaires avec détecteurs de mouvements dans les cages d'escaliers et dans les halls pour un montant de 10.335€ tvac

la résolution est refusée, à la majorité, dans vote électronique à la question Q19

CONTRE (94,36%)

ABSTENTION

9 Demandes des copropriétaires

9.A. Demande de

9.AA. Réfection du parking arrière

Le parking arrière pourrait il être remis en état par différents rebouchages de bitume ou autres composants similaires ?

Le syndic informe que cela fait l'objet d'entretien et que le rebouchage se fera au moment opportun.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

9.AB. Détecteurs dans les couloirs des caves

Y aurait il possibilité d'installer pour un coût peu élevé des détecteurs de présence dans les couloirs des caves ?

Ce point a été discuté au point 8B

9.AC. Etat de la toiture

Pourriez-vous effectuer un contrôle de notre toiture et nous faire un état de celle-ci ? Des travaux d'entretien et réparations sont-elles à envisager à court terme pour sa bonne préservation ?

Le syndic informe qu'il a demandé une vérification de la toiture

Ceci est une information et nécessite pas de vote

9.AD. Indemnités de retard du chantier des balcons

Etant donné le dépassement anormalement élevé de la durée des travaux des balcons, quel montant d'indemnité de retard avez-vous su obtenir de la société Monnaie ?

Commentaire : nous avons remarqué à de nombreuses reprises l'absence d'ouvriers sur les balcons alors que la météo était favorable.

Ce point a été discuté au point 3B

9.B. Demande de

9.BA. Placement de caméra

Comme annoncé précédemment, pour la 3^{ème} et dernière fois, je souhaiterais mettre le placement de caméras à l'ordre du jour de l'AG du 17 avril.

Il s'agit de 4 caméras qui seraient placées de la manière suivante : 1 dans le sas des entrées 1 et 3 ainsi que 2 caméras placées à l'entrée et à la sortie des garages en sous-sol.

Montant approximatif répartis selon les quotités par bien :

- Studio +- 33,58€
- Appart 1 chambre +- 54,46€
- Appart 2 chambres +- 88,42€
- Appart 3 chambres +- 123,34€

Q20: L'assemblée accepte-t-elle le placement de 4 caméras qui seraient disposées de la façon suivantes : 1 dans le sas des entrées 1 et 3 ainsi que 2 caméras placées à l'entrée et à la sortie des garages en sous-sol.

La résolution est refusée, à la majorité, dans vote électronique à la question Q20

Q20 - L'assemblée accepte-t-elle le placement de 4 caméras qui seraient disposées de la façon suivantes : 1 dans le sas des entrées 1 et 3 ainsi que 2 caméras placées à l'entrée et à la sortie des garages en sous-sol.

A. Placement de caméras dans les halls de l'entrée 1 et de l'entrée 3 pour un montant de 4.187€ tva	14800	2,62%	Majorité absolue (50% + 1)
B. Placement de caméras uniquement dans les garages pour un montant de 4.717€ tva	88496	15,65%	
C. Placement de caméras dans les halls d'entrée et dans les garages pour un montant de 6.004,90€ tva	187386	33,14%	
D. Contre le placement de caméras	274775	48,59%	

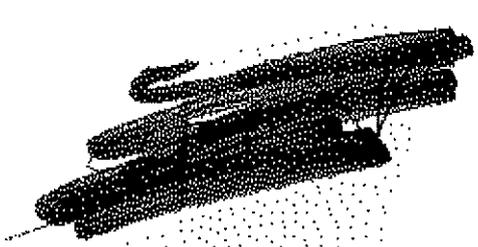
A
B
C
D
ABSTENTION

9.C. Demande de

9.CA. Placement d'une armoire sur le balcon .

Etant handicapée après plusieurs opérations subies, les ustensiles de ménage sont momentanément entreposés dans une chambre ce qui fait désordre et, vu mon handicap, il est très difficile de me déplacer aller/retour au fond de mes caves et garage afin de me procurer le matériel destiné au nettoyage de mon appartement. Serait-il possible d'avoir l'autorisation de placer une armoire sur la terrasse arrière de mon appartement contre la séparation de balcons.

Espérant que ma demande sera positivement prise en considération.



Q21: L'assemblée accepte-t-elle que l'ACP place une armoire sur la terrasse arrière de son appartement et contre la séparation de balcons ?

La résolution est refusée, à la majorité, dans vote électronique à la question Q21

CONTRE (54,81%)

ABSTENTION

10. Budgets et charges provisionnelles

10.A. Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours.

Le budget des charges courantes a été élaboré sur base de l'expérience du passé et en fonction des contrats actuels.

Q22: L'assemblée accepte-elle le budget des charges courantes à +- 308.000€ à répartir par quotité?

La résolution est acceptée, à la majorité, dans vote électronique à la question Q22

CONTRE (4,73%)

ABSTENTION

10.B. Montant des charges provisionnelles

Le syndic propose de maintenir l'appel mensuel pour les charges courantes à +- 77.000€ par trimestre ou +-25.667€ par mois à diviser par quotité.

Q23: L'assemblée par ce vote décide-t-elle de procéder à un appel trimestriel de +- 77.000€ ou à un appel mensuel de +- 25.667€ pour les charges courantes ?

Seule la décision prise à cette question sera d'application.

La résolution est acceptée, à la majorité, dans vote électronique à la question Q23 pour un appel trimestriel

CONTRE TRIMESTRIEL (45,73%)

CONTRE MENSUEL (54,27%)

ABSTENTION

10.C. Appels des charges provisionnelles mensuellement ou trimestriellement

La norme pour l'ACP I.F STADE est que les appels pour les charges provisionnelles est un appel trimestriel.

Cependant beaucoup de copropriétaires ont demandé par facilité de paiement de procéder à un paiement mensuel (ce qui pose quelques soucis au service comptabilité).

Il est proposé de normalisé le paiement mensuel pour tous et ou de revenir à un paiement trimestriel pour tous.

Ce point a été voté au point 10B

10.D. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve

A définir suivant les décisions prises en assemblée.

La nouvelle législation impose la consolidation du fonds de réserve pour tous les bâtiments de + de 5 ans.
Le montant minimum annuel est équivalent à 5% des charges courantes annuelles.

L'assemblée décide à l'unanimité à main levée de faire un appel de consolidation du fonds de réserve à concurrence de +/- 3888€ par trimestre, à répartir par quotités.

11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

La réunion se termine à 23h30

Signature des copropriétaires encore présents après l'impression du procès-verbal.

CAP SUD - CS SYNDIC sprl

Place Emile de Lathieux 1
1400 NIVELLES

Tél. : 067/22 08 55

BCE : 0849.038.426

Résidence Le Stade

Rue des Croix de Feu 1-3

7100 LA LOUVIERE

BCE : 0850.216.975

Résidence LE STADE
Assemblée Générale Extraordinaire
du 01 Juin 2023 à 19h00 - accueil à 18h30

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée

Secrétaire de l'Assemblée

CONSEIL DE COPROPRIETE

Membre

Membre

Vérificateur aux comptes

Vérificateur aux comptes

Syndic

ORDRE DU JOUR

- 1 Constitution du bureau
- 2 Vérification du quorum
- 3 Dossier des travaux de rénovation des balcons
- 4 Proposition de créer minimum 6 emplacements de parkings supplémentaires
- 5 Proposition de supprimer le poste de la récolte des poubelles collectives
- 6 Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve
- 7 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents : 21 copropriétaires représentant ensemble 325989 quotités sur 1000000 (32.60 %)
Sont représentés : 16 copropriétaires représentant ensemble 276285 quotités sur 1000000 (27.63 %)
Soit au total : 37 copropriétaires représentant ensemble 602274 quotités sur 1000000 (60.23 %)
Sont absents : 31 copropriétaires représentant ensemble 397726 quotités sur 1000000 (39.77 %)

[Redacted signatures]

DELIBERATIONS

1 Constitution du bureau

1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale:

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.

L'assemblée désigne [REDACTED] à l'unanimité à main levée.

1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.

L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

L'assemblée désigne Emilie Descamps à l'unanimité à main levée.

2 Vérification du quorum

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi.

Rappel Art. 677-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

Le quorum est atteint, l'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.

3 Dossier des travaux de rénovation des balcons

Résumé :

Présence des intervenants lors de l'AG.

Comme il avait été annoncé par l'architecte et l'entreprise Monnaie, lors du démontage des surfaces des balcons il a été découvert que les bétons étaient fortement détériorés à certains endroits et particulièrement sur les balcons des 7^{ème} et 8^{ème} étages de la résidence .

Ces zones ont été répertoriées en deux parties :

- Les zones rouges (zones fortement endommagées qui sont absolument à refaire sans quoi le chantier serait à l'arrêt).

- Les zones bleues (zones pour lesquelles le processus de carbonatation des bétons a commencé et pourrait être visible à moyen terme (+/- 3 à 4 ans cela est très difficile à prévoir).

Le syndic a demandé à l'entreprise Monnaie de procéder à la réparation des zones rouges sachant que l'on ne pouvait se permettre d'attendre au risque d'avoir un arrêt de chantier avec des astreintes de +/- 10.000€ par 15 jours d'arrêt de chantier. Sans cette décision rapide, cela augmenterait les délais de réalisation des travaux et donc de location de l'échafaudage et surcoût sur plusieurs postes également .

3.A. Surcoût des zones rouges

Le surcoût des zones rouges se porte sur un montant de :

- 2800dm² de zones rouges à 20€/dm²= 56 000€
- Balcons 7 et 8 2700dm² à 17,50€= 47 250€
- 1100dm² à 15,00€= 16 500€

Montant total du supplément pour cette phase : 128.935€ tva

Pour gagner du budget, nous avons décidé de ne pas réaliser les postes suivants :

- Sciage des pierres bleues : 3.417,60€
- Démontage du balcon en façade avant : 7.724,60€ (cela peut se faire lors de la 2ième phase)
- Réagréage de la maçonnerie : 484,90€
- Changement du schiller (validé par TRIFLEX) = 3.500€
- Changement de la finition du Triflex (TRIFLEX plus facile à entretenir) : 1.188€
- Budget déjà présent pour la réparation des balcons : 10.780€

Total du gain : 27 095,10€ + 6% Tva = 28.720,8€ tva

Le supplément pour les zones rouges est donc de 98.214,2€ tva

Il est demandé à l'assemblée de valider ces travaux .

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 1A: "L'assemblée accepte-t-elle de valider les travaux des zones rouges?"

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1A)

OUI : 544318 (94.96%) NON : 28878 (5.04%) Abstentions : 29078 Nuls : 0

Votes NON : 

Abstentions : 

3.B. Surcoût des zones bleues

Pour rappel ces zones correspondent à des endroits aléatoires qui n'auraient pu être détectés avant le début des travaux. Elles correspondent à des endroits où le processus de carbonatation a commencé, ce qui pourrait engendrer à moyen terme des dégradations sur les ciels de balcons . Il faut également prendre en compte que si les zones bleues ne sont pas prises en compte, la garantie décennale n'entrera pas en considération pour ces parties. Ces zones seront reprises dans un listing et localisées sur plan (ceux-ci seront sur le site dès réception).

Montant à prévoir pour la réfection des zones bleues :

- 3800dm² de zones bleues à 20€ dm²= 76 000€ htva soit 80560€ tva

Il est proposé à l'assemblée d'avaliser ou non la réfection des zones bleues .

Le représentant de Monnaie, présent en AG, annonce un geste commercial supplémentaire sur les surcoûts des zones rouges et bleues cumulées à concurrence de 10%, soit +/- 17.000€ de geste commercial

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 1B: "L'assemblée accepte-t-elle de valider les travaux des zones bleues?"

La réponse est: OUI

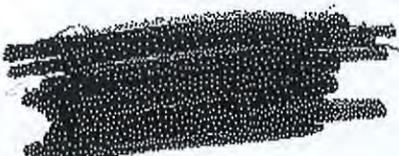
Résultats des votes : (1B)

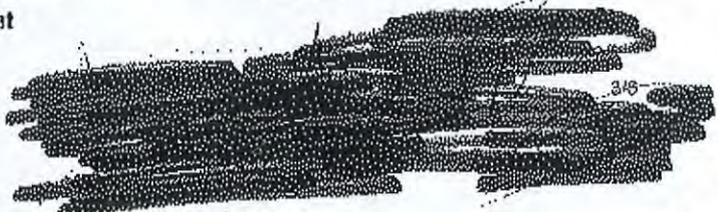
OUI : 498469 (86.96%) NON : 74727 (13.04%) Abstentions : 29078 Nuls : 0

Votes NON : 

Abstentions : 

3.C. Situation des coûts et du financement



 346

Pour rappel le prêt travaux contracté chez Belfius est de 400.000€ auquel il faut déduire 43.256,56€ de factures acquittées dont la mise en conformité des ascenseurs. Le disponible du prêt est actuellement de 356.743,44€.

Répartition des coûts :

- 1/ Devis initial "Monnaie" : 341.040,88€ tva
- 2/ Factures d'acompte "Monnaie" acquittée : 68.208,18€ tva
- 3/ Solde travaux balcons au 08/05/2023 : 272.832,70€ tva
- 4/ Disponible du prêt : + 83.910,70€

Simulation :

- Si travaux uniquement sur les zones rouges = 98.214,19€ tva - le disponible de 83.910,74€ = solde négatif de 14.303,45€, à financer en fonds propres

- Si travaux sur zones rouges et bleues = 178.774,19€ tva - le disponible de 83.910,74€ = solde négatif de 94.863,45€

Si l'on fait un appel de fond spécial de 15.000€ en un seul appel de fonds pour financer le manque de liquidités pour les zones rouges, voici la répartition des frais par appartement :

- Studio : +- 112€
- App 1 ch : +- 179€
- App 2 ch : +- 227€
- Appart 3 ch : +- 401€

Si l'on fait un appel de fond spécial de 95.000€ pour financer le manque de liquidité pour les zones rouges et bleues, voici la répartition des frais par appartement :

- Studio : +- 703€
- App 1 ch : +- 1.132€
- App 2 ch : +- 1.435€
- Appart 3 ch : +- 2.541€

En cas d'appel de fond spécial sur le montant de 95.000€ il est possible d'étaler ceux-ci sur les mois de juin - Juillet et Août.
Attention ne sont pas pris en compte dans ces montants, les risques de retards de paiements de certains propriétaires.

95.000€ - 17.000€ de réduction = 78.000€ à financer en plus

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de faire un appel de fonds spécial de 78.000€ et que ce montant puisse, à la discrétion des propriétaires, être payé en plusieurs mensualités avec une date limite de paiement au 31 octobre 2023.

3.D. Balcon avant extrême droite

Démontage du balcon en façade avant pour un montant de 7.724,60€

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 1C: "L'assemblée souhaite-t-elle le démontage du balcon en façade avant dans la phase actuelle des travaux?"

La réponse est: **NON**

Résultats des votes : (1C)

OUI : 236028 (41.16%) NON : 337368 (58.84%) Abstentions : 28878 Nuls : 0

[Large area of text is heavily redacted with black bars]

Votes OUI :

Abstentions :

4 Proposition de créer minimum 6 emplacements de parkings supplémentaires

Il est proposé à l'assemblée de créer +- 6 places de parking supplémentaires sur le parking arrière de la résidence . Ces emplacements pourraient être loués au prix de +-80€/mois ce qui engendrerait une rentrée financière annuelle de +- 4.320€ pour l'ACP.

L'assemblée peut également proposer de mettre en vente ceux-ci, mais la procédure est longue et coûteuse, puisqu'il y aurait une révision des quotités, mais aussi une modification de l'acte de base. Ne pas oublier que les sommes venant de la vente ne seront versées qu'une seule fois à l'ACP , au contraire des locations qui seraient une rente annuelle .

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de créer 6 places de parking à condition que les pompiers donnent l'accord

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (2A)

OUI : 531707 (91.21%) NON : 51221 (8.79%) Abstentions : 19346 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

4.A. vente de 6 emplacements de parkings

Proposition de créer et de vendre 6 emplacements de parkings

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 2B: "L'assemblée souhaite-t-elle créer 6 emplacements de parkings et de les vendre?"

La réponse est: NON

Résultats des votes : (2B)

OUI : 79903 (13.80%) NON : 507532 (86.40%) Abstentions : 14839 Nuls : 0

Votes OUI :

Abstentions :

4.B. Location de 6 emplacements de parkings

Proposition de créer 6 emplacements de parkings et de mettre ces emplacements en location pour un loyer de 45€/mois

Le syndic informe les propriétaires de l'obligation d'enregistrer les baux, coût: 50€/bail à charge de l'ACP

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 2C: L'assemblée accepte-t-elle de créer 6 emplacements de parkings et de mettre ces emplacements en location pour un loyer de 45€/mois?"

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (2C)

OUI : 494355 (87.02%) NON : 73734 (12.98%) Abstentions : 34185 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions :

4.C. Location des emplacements de parkings aux personnes extérieur de l'immeuble

Proposition d'accepter la location des emplacements de parkings aux personnes extérieures de l'immeuble.

L'assemblée décide dans un vote écrit à la question 2D: "L'assemblée accepte-t-elle que les emplacements de parkings soient aussi loués aux personnes extérieures de l'immeuble?"

La réponse est: NON

Résultats des votes : (2D)

OUI : 126744 (22.02%) NON : 448880 (77.98%) Abstentions : 26650 Nuls : 0

Votes OUI :

Abstentions :

6 Proposition de supprimer le poste de la récolte des poubelles collectives

Afin de faire des économies, il est proposé que l'assemblée se positionne sur la gestion des déchets de la résidence. Actuellement la résidence possède des containers qui sont ramassés à raison d'une fois semaine par un prestataire.

Le coût de cette prestation est de l'ordre de +/- 14.800€ / an (+/- 89.190€ en 6 ans). Cela représente par exemple pour un appartement 2 chambres un coût annuel de 223,61€. Si l'assemblée décidait que l'ensemble des occupants passerait par une gestion individuelle avec des sacs poubelles de la ville de La Louvière, cela représenterait un coût annuel de +/- 112€ / an à raison de 2 sacs par semaine en frais privés, par appartement.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à majorité de ne pas accepter la proposition.

POUR:

6 Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve

A définir suivant les décisions prises en assemblée.

La nouvelle législation impose la consolidation du fonds de réserve pour tous les bâtiments de + de 5 ans.

Le montant minimum annuel est équivalent à 5% des charges courantes annuelles.

L'assemblée décide à l'unanimité à main levée de ne pas changer les appels qui ont déjà été approuvés lors de l'assemblée générale statutaire.

7 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

La réunion se termine à 22h00

Signature des copropriétaires encore présents après l'impression du procès-verbal.

CAP SUD - CS SYNDIC sprl

Place Emile de Lalleux 1
1400 NIVELLES

Tél. : 067/22 08 55

BCE : 0849.038.426

Résidence Le Stade

Rue des Croix de Feu 1-3
7100 LA LOUVIERE

BCE : 0850.216.976

Résidence "LE STADE"

Assemblée Générale Extraordinaire

du 23 Janvier 2024 à 19h00 - accueil à 18h30

au café "Le Malibu"

situé place Jules Mansart 10 à 7100 La Louvière

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée

Secrétaire de l'Assemblée

CONSEIL DE COPROPRIETE

Membre

Membre

Vérificateur aux comptes

Vérificateur aux comptes

Syndic

CAP SUD - CS SYNDIC sprl

ORDRE DU JOUR

- 1 Constitution du bureau
- 2 Vérification du quorum
- 3 Dossier chaufferie
- 4 Votes
- 5 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents : 20 copropriétaires représentant ensemble 325671 quotités sur 1000000 (32.57 %)
Sont représentés : 16 copropriétaires représentant ensemble 256861 quotités sur 1000000 (25.69 %)
Soit au total : 36 copropriétaires représentant ensemble 582532 quotités sur 1000000 (58.25 %)
Sont absents : 32 copropriétaires représentant ensemble 417468 quotités sur 1000000 (41.75 %)

DELIBERATIONS

- 1 Constitution du bureau

1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.

L'assemblée désigne Monsieur Smiets à l'unanimité à main levée.

1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.

L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

L'assemblée désigne Emilie Descamps à l'unanimité à main levée.

L'assemblée ne désigne pas de scrutateurs.

2 Vérification du quorum

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi.

Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

Le quorum est atteint, l'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.

3 Dossier chaufferie

Pour rappel, les chaudières ont été remplacées il y a +- 1 an. Celles-ci ont subi des pannes à répétitions, ce qui n'est absolument pas tolérable pour des nouveaux éléments sous garantie.

Le syndic a demandé et a suivi de très près ce dossier (plusieurs réunions sur place avec les différents intervenants) afin que la copropriété ne soit pénalisée ni flouée dans ce dossier.

A cet effet le syndic a demandé à plusieurs reprises à VINCI de trouver rapidement des solutions, mais aujourd'hui aucune de celles-ci ne sont satisfaisantes (les chaudières continuent à s'encrasser régulièrement).

C'est pourquoi, le syndic a fait le forcing auprès de VINCI pour procéder au remplacement des chaudières. VINCI est revenu auprès du syndic avec une proposition qui serait :

- Remplacer les deux chaudières par 2 nouvelles chaudières au mazout / gaz
- Garder les chaudières qui posent problèmes et les stocker

Une invitation a été envoyée à VINCI afin que ceux-ci viennent défendre leur proposition devant l'assemblée, répondre aux questions et assumer leur responsabilités.

Lors de cette assemblée, il sera demandé aux copropriétaires de se positionner sur :

- L'acceptation de la proposition de [REDACTED] de remplacer les chaudières actuelles par des chaudières uniquement faites pour être alimentées au mazout ou gaz.
- L'acceptation que les chaudières actuellement placées et qui seront démontées seront stockées à l'immeuble et resteront la propriété de l'ACPL LE STADE afin de pouvoir les récupérer en cas de passage au Gaz.
- De nommer un expert en chaufferie pour analyser la situation en chaufferie et suivre les travaux
- En cas de non acceptation de la proposition de VINCI, de nommer un avocat pour défendre les intérêts de la copropriété en justice.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote.

3.A. Présence de [REDACTED]

Il est demandé à VINCI de défendre sa proposition devant l'ensemble des copropriétaires présents, afin que ceux-ci puissent avoir tous les éléments sur cette dernière et ainsi répondre à toutes les questions des propriétaires.

Proposition de [REDACTED] ceci est une information et nécessite pas de vote

4 Votes

4.A. Vote sur la proposition de [REDACTED]

[REDACTED]

Proposition de VINCI :

Les chaudières actuellement installées sont alimentées par des brûleurs Mazout et l'installation était prévue pour commuter au Gaz.

Avec nos fournisseurs, nous avons décidé de procéder au remplacement des chaudières – nous vous installerons des foyers prévus pour le mazout et les chaudières actuelles seront conservées dans votre chaufferie pour la commutation ultérieure au GAZ (afin d'avoir le meilleur rendement).

Vote : L'assemblée accepte-t-elle cette proposition ?

La proposition de Vinci a été modifiée, ce point est donc voté au point 4B

4.B. Vote sur le remplacement des chaudières à l'identique (selon la commande initiale)

Vote sur la proposition de demander [REDACTED] de procéder au remplacement des chaudières à l'identique (selon le bon de commande signé) c'est à dire par des chaudières mazout et qui peuvent être au gaz. Effectivement le syndic l'ACP a signé une commande pour des chaudières mazout pouvant être modulables si un jour l'ACP décide de passer au gaz.

L'assemblée décide dans un vote écrit à question 1A: "L'assemblée accepte-t-elle la proposition du remplacement des chaudières par des chaudières [REDACTED] & [REDACTED]"

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1A)

OUI : 539981 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 42551 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions : [REDACTED]

4.C. Vote sur la modification des nouvelles chaudières en mode Gaz

Le syndic se pose la question de savoir si il ne serait pas intéressant de proposer à VINCI de maintenir les chaudières actuelles, mais que l'on procède à la modification afin d'alimenter celles-ci directement au gaz. Il sera demandé que le raccordement de la résidence au gaz se fasse au frais de [REDACTED]

Ce point est retiré de l'ordre du jour

4.D. Stockage des chaudières existantes (si vote oui au point 4A)

Acceptez-vous que les chaudières actuelles soient mises à l'arrêt et stockées dans un local seo de l'immeuble pour pouvoir être récupérées en cas de passage au gaz ?

L'assemblée décide à la question 2A: "L'assemblée accepte-t-elle de conserver les chaudières actuelles qui seront bouchonnées et stockées dans la chaufferie.

S'il n'est pas possible de stocker 1 ou les 2 chaudières en chaufferie, elles seront déplacées par Vinci, stockées dans le local vélo et emballées dans un plastique par Vinci."

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (2A)

OUI : 308854 (61.51%) NON : 193266 (38.49%) Abstentions : 68501 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions : [REDACTED]

4.E. Désignation d'un expert

Acceptez-vous de nommer un expert en chauffage pour analyser la situation en chaufferie et défendre les intérêts de l'ACP lors des travaux de remplacement ?

L'assemblée décide, dans un vote à main levée à la majorité, de ne pas mandater un expert lors des travaux en chaufferie.

Votes oui: [REDACTED]

4.F. Désignation d'un avocat pour défendre l'intérêt de l'ACP

En cas de refus de toutes propositions il est proposé à l'assemblée de nommer un avocat pour assister l'ACP dans cette affaire si nécessaire ?

Vote : Souhaitez-vous nommer un avocat pour assister l'ACP dans cette affaire si nécessaire ?

Ce point est retiré de l'ordre du jour

5 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

La réunion se termine à 20h30

Signature des copropriétaires encore présents après l'impression du procès-verbal.