

Les membres du conseil de copropriété sont mandatés pour le choix du devis (le cas échéant). Il va falloir remettre du gravier sur la voie d'accès vers la rue et du fin gravier devant les garages.

B. Sinistres en cours et clôturés

1. Sinistre dégâts des eaux appartement 005 — en cours

Cibor conseille de faire réaliser un curage préventif au niveau de l'évacuation de la cuisine du numéro 005

C. Dossiers litigieux et procédures en cours (néant)

D. Contrats de fournitures régulières (suivi)

1. Entretien des plantations et prestations du jardinier (suivi)

Décision prise lors de l'assemblée générale précédente suite à la demande d'augmentation de la fréquence d'entretien du jardin ou de revoir les périodes d'intervention : L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande de revoir les périodes d'intervention (mois de juin et octobre).

Le jardinier est passé 3 fois en 2022 (facturation avril, juin, octobre).

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne son accord pour 3 passages par an : mai ; juillet-août, octobre.

2. Entretien du système de ventilation (appartements 001, 002, 003, 102, 103, 202, 203) (vote)

L'entretien est privatif. La fréquence recommandée est 1x/an.

2. Comptes : approbation des comptes annuels

A. Rapport du Commissaire aux comptes. Le commissaire aux comptes, [] a procédé à la vérification des comptes de la copropriété pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022. En conclusion, sur base des vérifications effectuées, le Commissaire aux comptes recommande l'approbation des comptes.

Une attention particulière est demandé au syndic concernant les retards de paiement. Les rappels doivent être réalisés à temps.

Il est demandé que les versements arrivent sur le compte pour le 05 mois au plus tard.

B. Approbation des comptes. L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, approuve les comptes pour les périodes concernées.

3. Décharges et quitus à donner au Commissaire aux comptes, Conseil de copropriété et au syndic.

- L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne décharge et quitus aux Commissaires aux comptes pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

- L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne décharge et quitus aux Conseil de copropriété pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

- L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne décharge et quitus au syndic la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

4. Elections

A. Conseil de copropriété. L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, approuve la nomination en tant que membres du Conseil de copropriété de : Monsieur

[REDACTED]

B. Commissaire aux comptes. L'assemblée générale approuve à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés la nomination de Monsieur [REDACTED] au poste de commissaire aux comptes pour le nouvel exercice comptable.

C. Syndic (reconduction du contrat). L'assemblée générale à l'unanimité des membres présents ou représentés reconduit le contrat de l'immobilière Storm & Co sprl (0846.612.139).

5. Problématiques des chaudières et de leur remplacement à venir (tôt ou tard !) (vote)

A. Rappel de la législation en la matière (date ultime de remplacement notamment)

Rappel des informations exposées lors de l'assemblée générale du 23/02/2017 (voir annexe).

Décision prise lors de l'assemblée générale du 23/02/2017 : « L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne son accord pour le remplacement de toutes les chaudières connectées à un conduit dès qu'une chaudière tombe en panne et ne peut plus être réparée. Une contre-expertise sera réalisée obligatoirement et commandée par la copropriété pour juger de la possibilité ou non de réparer la chaudière. Le remplacement se fera dans les plus brefs délais »

B. Différentes procédures et scénarii envisageables

[REDACTED] expose les 3 options possibles et est encore dans l'attente d'informations complémentaires (notamment par rapport à la compatibilité des joints).

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne son accord pour mettre en place un organigramme décisionnel avec limite de temps. Les solutions seront confirmées pour fin mai 2023 au plus tard et les travaux seront réalisés pour fin septembre 2023 ou en fonction du planning de l'entrepreneur/chauffagiste. Les travaux devront absolument être réalisés. Le choix par rapport à la décision retenue se fera par e-mail à la majorité de 50 % +1. Un appel de fonds extraordinaire sera réalisé pour financer les travaux de tubages. Les frais de tubage seront divisés par 11 (= nombre d'appartements concernés).

Pour rappel, il est interdit de placer actuellement une chaudière à condensation sans que le tubage de cheminée soit mis en conformité (solution 1, 2 ou 3). Le syndic doit être informé avant tout remplacement de chaudière.

C. Problématique des tubages (alu \square aluminium)

D. Quid des pompes à chaleur ?

Il s'agit d'un choix propre à chaque copropriétaire. Une pompe à chaleur nécessite le placement d'une unité extérieure. Ce qui requiert l'accord de l'assemblée générale au préalable (souci esthétique, percement d'un mur commun, nuisances sonores).

E. Existence ou non de primes et/ou aides ?

Il n'existe pas de prime pour le tubage de cheminée.

Pour ce qui est d'une prime pour le placement d'une chaudière à condensation ou d'une pompe à chaleur, il appartient à chaque propriétaire de réaliser le cas échéant la démarche de recherche/demande de prime.

6. Problématique des bornes électriques (vote)

A. Quid de l'installation au sein des garages privatifs ?

L'installation est réalisée sous la seule responsabilité et aux frais du demandeur et doit être vérifiée et certifiée par un organisme de contrôle avant son utilisation. L'installation doit être reliée au compteur électrique du demandeur.

Il est interdit de charger une voiture électrique via une simple prise électrique. Il faut utiliser un système ad-hoc.

B. Quid au niveau des assurances ?

Le courtier nous informe qu'il n'y a aucune restriction et pas de surprime.

C. Quid en cas de câblage 'triphase' ?

Le demandeur doit respecter l'article 3.82 – travaux de modification de la loi sur la copropriété (voir annexe) et notamment toutes les démarches (voir annexe).

7. Problématique PEB. (vote)

A. Comme en Flandre, sommes-nous tenu de mettre la résidence/les logements à une norme minimale ?

Depuis le 1er janvier 2023, l'acquéreur d'un bien en Flandre dont la PEB est inférieure ou égale à E se voit imposer une obligation de rénovation afin d'obtenir (au moins) un niveau D dans les 5 ans qui suivent l'achat. L'obligation de rénovation ne s'applique pas dans le cadre d'un héritage par exemple.

En Wallonie, il n'y a pas encore de telles exigences/contraintes.

8. Panneaux photovoltaïques et charges communes.

A. Peut-on évoquer/étudier la faisabilité et l'avantage éventuel de produire notre propre électricité pour couvrir les charges communes et notamment le fonctionnement de l'ascenseur ? (vote)

La consommation électrique des communs a été, en 2022, de 556,05 € ou 1631 kWh, soit en moyenne 37 €/an par appartement ou encore 3 €/mois par appartement.

Ex : production de 4700 kWh (13 panneaux) – Coût 7278,60 € (prix 08/2022) – Amorti en 6 ans. (prix août 2022).

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, décide de ne pas donner suite.

9. Proposition d'alimentation du fonds de réserve (vote)

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, décide d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 1700 € pour l'année comptable 2023.

10. Règlement d'ordre intérieur

A. Proposition d'interdire de stocker et/ou conserver des hydrocarbures (pétrole, gaz), du mazout ou encore de l'essence tant au sein de la résidence (appartements et caves) qu'au niveau des garages pour plus de 5 litres + conséquence directe : Interdiction de réaliser le plein de son véhicule automobile sur le parking afin d'éviter la pollution du sol (cfr cas vécu).

Question subsidiaire : Quid de l'assurance et de la responsabilité en cas de non-respect de cette règle ?

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, interdisent le stockage ou la conservation d'hydrocarbures (pétrole, gaz), du mazout, de l'essence ou des matières dangereuses tant au sein de la résidence (appartements et caves) qu'au niveau des garages ou jardins pour plus de 5 litres.

Par conséquent, il est interdit de réaliser le plein de son véhicule automobile sur le parking.

B. Proposition d'interdire la recharge de voiture électrique sur les places de parking « libres » avec le passage de fils et autres rallonges

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, interdisent la recharge de voiture électrique sur les places de parking « libres - communes » avec le passage de fils et autres rallonges.

C. S'assurer que tous les propriétaires fassent le nécessaire pour que toutes les portes de garages soient fonctionnelles (si électrique ☑ fonctionnement électrique !) et au besoin prendre les mesures pour se faire + rappeler la volonté que ces dernières -pour l'harmonie de la résidence- restent fermées

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, rappelle et insiste pour que les portes des garages restent fermées et ce dans un souci d'harmonie et d'esthétique. Aucun dispositif de fermeture ne doit apparaître du côté extérieur de la porte.

Il est demandé de mettre à jour le règlement d'ordre intérieur, le transmettre aux copropriétaires et, le cas échéant, que les copropriétaires bailleur le transmettent à leurs locataires pour prise de connaissance et signature.

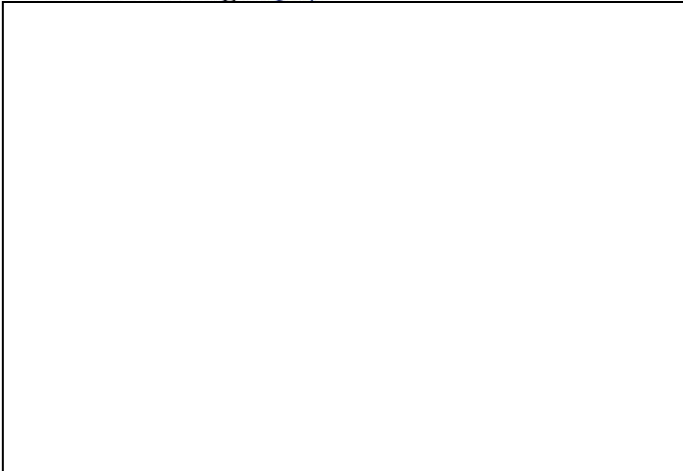
11. Détermination du budget prévisionnel 2023

Le budget prévisionnel de la nouvelle année comptable est présenté à l'assemblée qui passe en revue l'ensemble des postes et fait part de ses remarques. L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, vote un budget de 20080 €. Le détail est repris en annexe.

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

Levée de la séance à 20h04

Pour l'assemblée générale



Les copropriétaires

Résidence Cantilène III
Budget prévisionnel 2023

Clé / Sous-poste	Réalisé (€)		Réalisé (€)		Réalisé (€)		Réalisé (€)		Réalisé (€)		Réalisé (€)		Budget (€)	
	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2022	Exercice 2022	Exercice 2022	Exercice 2022	Exercice 2022	Exercice 2022	Exercice 2022	Exercice 2022	Budget 2023
6100 - Protection anti-incendie (entretien)	684,93 €	486,51 €	662,48 €	1.360,99 €	1.600,00 €	900,43 €	1.600,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €					1.000,00 €
61010 - Contrôle ascenseurs	196,46 €	201,37 €	200,21 €	211,56 €	220,00 €	113,75 €	220,00 €	220,00 €	220,00 €					220,00 €
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	948,70 €	535,06 €	1.049,92 €	1.085,62 €	1.100,00 €	1.134,38 €	1.100,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €					1.250,00 €
61012 - Réparation ascenseur	1.169,27 €	226,97 €			600,00 €	525,73 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €					600,00 €
61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs	309,75 €	317,06 €	323,49 €	344,59 €	350,00 €	361,37 €	350,00 €	400,00 €	400,00 €					400,00 €
6037 - Entretien conduites évacuations			74,20 €											
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	2.819,52 €	2.819,52 €	2.819,52 €	2.819,52 €	2.820,00 €	2.960,28 €	2.820,00 €	3.260,00 €	3.260,00 €					3.260,00 €
61054 - Gestion des déchets ménagers	1.295,22 €	1.418,88 €	1.418,88 €	1.489,56 €	1.500,00 €	1.664,08 €	1.500,00 €	1.850,00 €	1.850,00 €					1.850,00 €
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.089,00 €	786,50 €	786,50 €	1.179,75 €	900,00 €	1.197,90 €	900,00 €	1.320,00 €	1.320,00 €					1.320,00 €
61073 - Entretien toits		212,00 €												
61077 - Fournitures diverses	23,06 €	110,96 €	58,97 €	20,37 €	- €	11,96 €	- €	- €	- €					- €
61078 - Réparation et petits travaux	1.238,91 €	251,58 €	1.054,40 €		1.000,00 €	316,31 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €					1.000,00 €
61091 - Travaux divers						881,85 €								
61201 - Eau parties communes	7,95 €	167,10 €	167,55 €	165,92 €	180,00 €	169,22 €	180,00 €	180,00 €	180,00 €					180,00 €
61210 - Electricité parties communes	471,40 €	556,96 €	525,20 €	517,75 €	800,00 €	556,05 €	800,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €					1.000,00 €
6140 - Assurance incendie	2.196,46 €	2.296,66 €	2.745,20 €	2.523,12 €	2.800,00 €	2.791,06 €	2.800,00 €	3.070,00 €	3.070,00 €					3.070,00 €
61401 - Assurance abandon de recours contre locataire	629,85 €	657,48 €	665,90 €	679,30 €	700,00 €	970,90 €	700,00 €	1.080,00 €	1.080,00 €					1.080,00 €
6144 - Assurance Conseil de copropriété	103,61 €	105,71 €	107,45 €	107,46 €	110,00 €	109,94 €	110,00 €	110,00 €	110,00 €					110,00 €
614701 - Frais de sinistre			627,16 €			1.286,50 €								
614801 - Sinistre problème de toiture et autres														
614802 - Sinistre appartement 104-204														
6160 - Frais d'administration syndic	3.034,68 €	3.105,60 €	3.129,00 €	3.142,08 €	3.200,00 €	3.321,49 €	3.200,00 €	3.650,00 €	3.650,00 €					3.650,00 €
61601 - Timbres					- €		- €	- €	- €					- €
61610 - Utilisation salles de réunion	60,00 €	30,00 €	40,00 €	- €	60,00 €	40,00 €	60,00 €	60,00 €	60,00 €					60,00 €
642 - Charges diverses	-	0,05 €	0,14 €											
650 - Frais bancaires et charges des dettes	24,56 €	61,94 €	102,16 €	21,00 €	30,00 €	24,00 €	30,00 €	30,00 €	30,00 €					30,00 €
75 - Produits financiers														
Totaux :	16.303,28 €	14.347,86 €	16.558,33 €	15.668,59 €	17.970,00 €	19.337,20 €	17.970,00 €	20.080,00 €	20.080,00 €					20.080,00 €

Annexe 1 : Nouvelle réglementation européenne en matière de chaudière

Assemblée générale du 23/02/2017) :

Le syndic expose la nouvelle réglementation européenne en matière de chaudière et les conséquences éventuelles. Depuis le 26 septembre 2015, la directive européenne "écoconception" est entrée en vigueur dont le but est de réduire la consommation des installations de chauffage, d'augmenter le rendement et de diminuer les émissions de CO2. Actuellement, seules les chaudières à condensation et la pompe à chaleur atteignent le rendement requis ($\geq 86\%$). Tout d'abord, la réglementation impose l'apport suffisant d'air neuf (ce qui est rarement le cas), et l'évacuation correcte des gaz brûlés. Au niveau d'un immeuble qui dispose d'un conduit d'évacuation unique pour les chaudières, l'installation de chaudière à condensation va nécessiter le remplacement du conduit d'évacuation des produits de combustions existant dans chaque gaine technique par un double conduit qui assurera l'apport d'air neuf dans le corps de chauffe (si de l'air frais ne peut pas être amené via un autre procédé) et l'évacuation des produits de combustion. Attention, la présence de chaudières de types différents est interdite dans une même colonne. Cela va nécessiter le remplacement de toutes les chaudières d'une colonne au même moment.

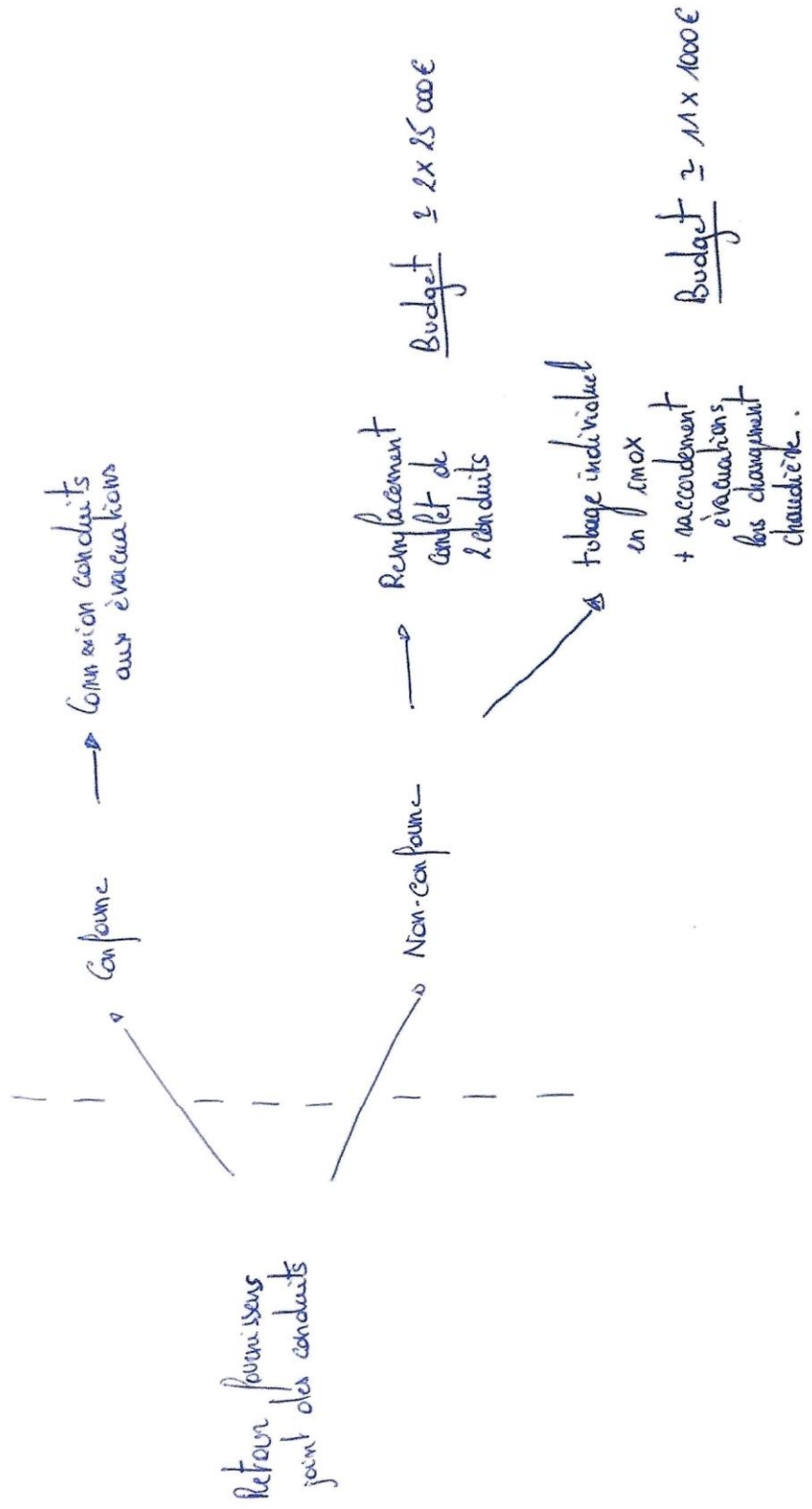
Jusqu'au 26/09/2018, il sera encore accepté de remplacer une chaudière atmosphérique par une autre chaudière atmosphérique (respectant certains critères). Après le 26/09/2018, toute nouvelle chaudière devra impérativement respecter la nouvelle réglementation. Actuellement, uniquement les chaudières à condensation la respectent. Si une chaudière devait alors être remplacée, toutes les autres chaudières devraient l'être également au même moment. Un nouveau tubage de la cheminée sera également nécessaire. Tout ceci bien sûr sauf évolution technique entre temps permettant la cohabitation de plusieurs types de chaudières.

Le syndic a contacté le chauffagiste Wattiaux. Les chaudières installées sont des VITOPEND 100 (Viessmann) qui sont des chaudières ventouse pulsée sans condensation. Ce type de chaudière n'est plus produit et ne peut pas être remplacé "à l'identique". De ce fait, une modification des installations sera nécessaire dès la nécessité de changer une chaudière. Par modifications, on entend changement de la chaudière, tubage de la cheminée et quelques modifications annexes. Une première estimation de coût serait de 4000 €/appartement.

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne son accord pour le remplacement de toutes les chaudières connectées à un conduit dès qu'une chaudière tombe en panne et ne peut plus être réparée. Une contre expertise sera réalisée obligatoirement et commandée par la copropriété pour juger de la possibilité ou non de réparer la chaudière. Le remplacement se fera dans les plus brefs délais.

Abstention :

1/03/2023



Art. 3.82. Travaux de modification

§1er. Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais le bien indivis, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires.

§ 2. En outre, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réparation de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes:

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réparation s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.