



AGO du bloc 4
Séance du 20 juin 2023
Salle de BAC

J-L Van Noyen

Ordre du jour

- Voir convocation ADK du 12 juin 2023.
- [12062023 OJ complété.docx](#)

1. Constitution du bureau

- Vote de l'Assemblée suivant les articles (Art. 3.87 & 5) pour désigner:
 - Un président
 - Un secrétaire

2. Rapport du conseil de copropriété

- Le conseil a travaillé sur les points suivants:

Mise en place du conseil bloc 4.

Définir les sujets de responsabilité B4. Liste à compléter.

Démarrage compliqué, agenda difficile a combiné mais les choses se mettent en place.

Contexte difficile pour le P11 et P10 fin de chantier compliqué et chronophage.

Nous avons quand même pu traiter les sujets suivants:

- Le règlement d'ordre intérieur qui vous sera présenté au point 9.
- Analyse des contraintes liés aux voitures électriques
- Accord sur l'entretien de la dalle de parking
- Mise en place des poubelles à carton par M. Simon
- Recherche d'un accord pour l'entretien des tâches incombant au bloc 4. Pas d'accord mais deux propositions.
- Alimentation de l'eau chaude, automatiser la mise en sécurité des circulateurs en cas de coupure d'eau. Besoin à formaliser auprès des sociétés qui doivent mettre en place le système.
La difficulté rencontrée est que nous n'avons pas trouver une société qui a bien voulu piloter l'ensemble de la réalisation.
- Accord sur la remise en ordre la pelouse derrière le P9,10 et 11 jusqu'à la route d'accès garage. Participation du parc à hauteur de 3000€.
Voir point 10.

En conclusion nous avons une grosse marche de progrès.

3. Mise en conformité de la copropriété

Rappel: l'objectif du législateur est de simplifier la gestion des copropriétés en allégeant l'acte de base, qui est soumis à l'enregistrement chez un notaire pour toutes modifications et d'enrichir le règlement d'ordre intérieur

- a) Obligations légales : point sur la situation / décision
 - A développer par ADK
 - La copropriété désire que le travail ne se limite pas à du transfert de texte, mais intègre l'ensemble des décisions validées en AG.
- b) Adaptation des statuts de la copropriété :
 - Point sur la situation.
Force est de constater que cela ne bouge pas.
 - Mandat au syndic: Piloter l'ensemble du projet.

La démarche doit être cohérente entre les pavillons et le bloc 4.

- Travail à réaliser par avocat ou un notaire. ADK explique que nous n'avons pas le choix si nous voulons que les Comptes rendu d'AG soient intégrés.
Nous n'avons toujours pas reçu de devis pour le projet.
- Participation et validation par le conseil de copropriété.
- Approbation en AG.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022 - 2023.

- Comptes 2022 – 2023:
 - Prévisions de dépenses pas respectées: Budget 85.000€ réalisé 106.649€.

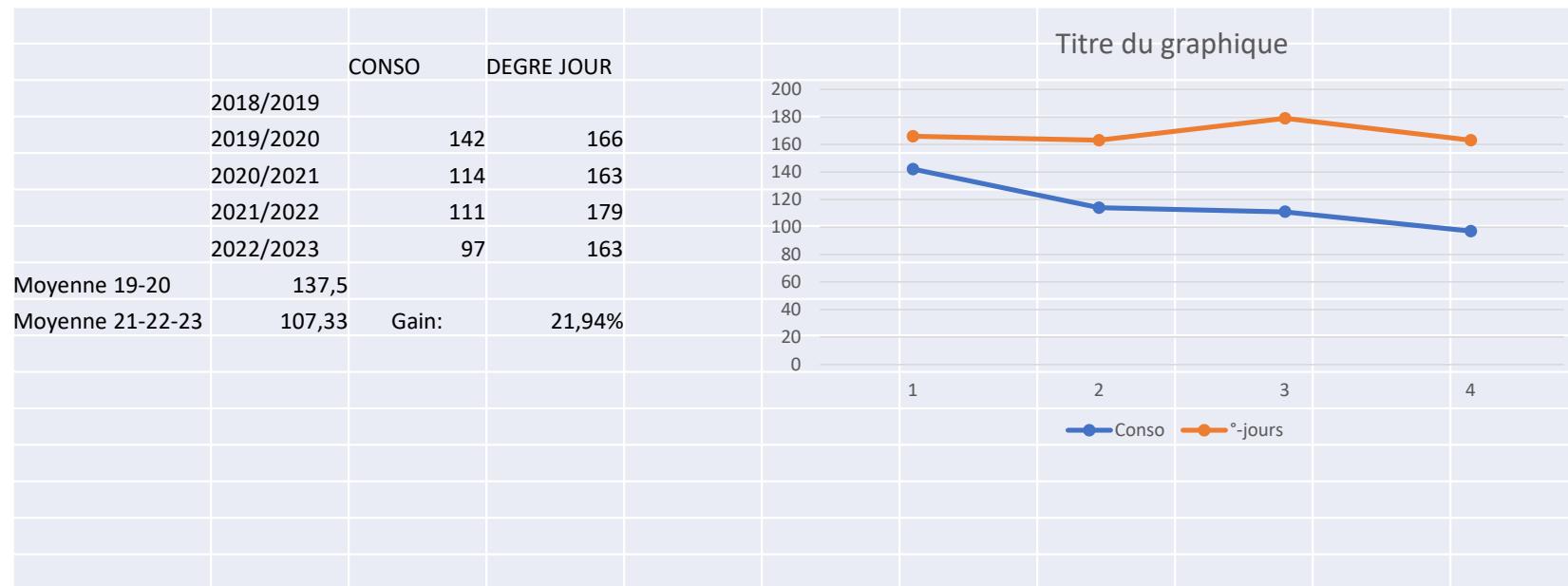
Tableau de synthèse:			
	2021-2022	2022-2023	Commentaires
Budgets	85 000 €	85 000 €	
Dépenses			
Total DL	71 705,20 €	100 133,35 €	Augmentation: Gaz: +12586€ eau: +13206€
Total DP	10 115,75 €	6 516,51 €	
Total DL + DP	81 820,95 €	106 649,86 €	Dépassement 21649,86€
Remarque:	Pour l'ensemble des autres poste les dépenses sont similaires à 2022. Sans l'augmentation du gaz et de l'eau le budget était respecté.		

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022 - 2023.

- Principaux écarts par rapport 2022:

- Augmentation de la facture de gaz: +12586€
- Augmentation de l'eau: +13206€

Le graphique ci-dessous nous montre que la consommation gaz est stable voir légèrement inférieur par rapport à 2021-2022



4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022 - 2023.

Tableau de l'évolution et surtout de la fluctuation des prix de la molécule de gaz et l'électricité.

Sans le contrat cadre de ADK nous aurions pu multiplier le dépassement budget par 3.

Cotations officielles publiées:

	GAZ	ELECTRICITE
PARAMETERS	TTF DAM	Belpex M
Rolling 12 Month Average	100,39 €	209,31 €
Dec/23		
Nov/23		
Oct/23		
Sep/23		
Aug/23		
Jul/23		
Jun/23		
May/23	31,27 €	80,18 €
Apr/23	42,70 €	105,53 €
Mar/23	44,86 €	109,59 €
Feb/23	53,64 €	143,51 €
Jan/23	62,82 €	130,70 €
Dec/22	115,59 €	269,28 €
Nov/22	89,64 €	180,41 €
Oct/22	74,04 €	157,39 €
Sep/22	188,27 €	346,51 €
Aug/22	233,73 €	448,13 €
Jul/22	167,33 €	321,33 €
Jun/22	100,75 €	219,10 €
May/22	88,54 €	176,64 €
Apr/22	99,98 €	186,59 €
Mar/22	126,58 €	265,71 €
Feb/22	79,90 €	162,64 €
Jan/22	83,40 €	191,40 €

Formules contrat-cadre ADK:

GAZ: TTFDAM + 8,85 €/MWH

Mono
heures pleines

5 Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété

- Vote pour les décharges. ADK
 - Décharge au syndic.
 - Des commissaires aux comptes.
 - Du conseil de copropriété

pour leurs missions respectives au cours des exercices écoulés

6. Information relative quant aux nouveaux systèmes d'appels de fonds

- Développé par ADK

7. Fixation des budgets de l'exercice 2022/2023

- a) Fonds de roulement (charges courantes) : proposition d'un budget à 110.000,00 €. Proposition ADK.
 - L'augmentation se justifie au regard de la fluctuation des prix des énergies et du résultat 2022 – 2023. soit + 25.000€!
 - En alternative ne pourrait-on pas se limiter d'un budget de 100.000 € et réévaluer la situation tous les trimestres
- b) Mandat au conseil de copropriété et au syndic pour adapter le budget en fonction des prix des énergies.
 - Vote.
- c) Fonds de réserve « bloc 4 » : proposition d'un budget à 6.000,00 € soit 0,05€/quotité/trimestre.

Nous devons alimenter un fond de réserve car le bâtiment va vers ses 50 ans et le coût de la maintenance ne va faire qu' augmenter.

Exemple cette année: nous avons dépensé en travaux de plomberie: 9.532 €

- Pour des remplacements de tuyauterie, de vannes, de circulateur, recherche de fuite, ...
Le montant c'est à vous de le fixer, mais dans les années à venir cette somme ne sera pas suffisante.

En réparation chauffage: 4.550 €

- Pour une nouvelle installation c'est beaucoup!

8. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de Copropriété
 - Le conseil est démissionnaire comme le veut les statuts.
 - Comme l'année passée les trois présidents des pavillons peuvent former le conseil bloc 4 pour 2023-2024.
 - b) Commissaire aux comptes.
 - Démission des contrôleurs aux comptes.
 - Election des nouveaux contrôleurs. Proposition comme l'an passé :les trois personnes du conseil de copro.
 - c) Syndic
 - Fin du mandat ADK au 30 juin 2023.
 - Réélection de ADK pour 1 an.
- Nous sommes ouverts à vos commentaires et suggestions pour 2024-2025.

9. Présentation des modifications du R.O.I.

- [..\\..\\Règlement d'ordre intérieur\\20230615 ROI Proposition amendée Rés C FR \(1\).docx](#)

10. Remise en ordre de la pelouse derrière le B4 jusqu'à la route d'accès garage.

Etat de la situation:

Quelques images sont plus parlantes qu'un long discours.



On remarque sur les deux premières photos la danérosité de la situation, marche d'une hauteur moyenne de 25 cm et ce que l'on ne voit pas ce sont les trous et ornières qu'il y a dans la pelouse.

Il est également à noter la contre pente de la pelouse, les eaux sont ramenées vers le building.

Sur la troisième photo la zone de terre est défoncée et boueuse par temps de pluie, or ce chemin est emprunté pour aller au compost.

10. Remise en ordre de la pelouse derrière le B4 jusqu'à la route d'accès garage.

Nous avons demandé au parc de prendre en charge ce désordre par l'apport de terre pour une remise à niveau le long des terrasses du rez-de-chaussée et la remise en état de la pelouse côté ouest, du pav 9 jusqu'au petit bois et borné par la route d'accès aux garages.

M. Leclercq a fait réaliser un devis par La société CM PARCS ET JARDINS pour ce travail:

7.804,50 € + 1.149,50 €, soit un total de 8.954 €

Le parc a refusé de prendre la totalité à sa charge mais accorde une participation de **3000 €**.

Nous avons fait réaliser deux devis complémentaires par deux sociétés.

L'offre retenue est l'entreprise de travaux agricoles & Entretien parc et jardin JP Vronen: **6280 € HTVA**

Ce travail comprend:

- Pulvérisation du terrain avant le début des travaux
- L'apport et mise en place de bonne terre
- Nivelage du terrain
- Ensuite fraiser la terre, ratisser, semer et rouler le terrain. Les semences « gazon sport » sont comprises dans le prix
- La remise à niveau d'un couvercle en béton de la chambre d'aération contre la terrasse est aussi comprise.
- Les travaux pourraient commencer début septembre 2023.

11. Nettoyage/entretien à charge du bloc 4.

- Point 11 de l'ordre du jour. Nettoyage/entretien à charge du bloc 4.

Plusieurs réunions n'ont pas permis de dégager un consensus entre les trois pavillons.

le P10 et P11 estiment que le bloc 4 doit mettre en place les moyens nécessaires pour garantir le travail en opposition au P9 qui désire que ces tâches soient assurées par les pavillons.

La position du P9 sera présentée par Mme. Schenk et M. Simon.

11. Nettoyage/entretien à charge du bloc 4.

Proposition P10 & P11.

Le bloc 4 est une entité à part entière et doit assumer les tâches lui incombant, négliger cette réalité générera plus au moins rapidement une source de tension.

De quoi parle t'on:

- Nettoyage et désherbage la dalle devant l'entrée garage sur la surface entière.
- Nettoyer la(les) poubelle(s) commune(s).
- Nettoyer les deux salles de la morgue.
- Le volet garage.
- Le garage y/c bracons.
- Les greniers.
- Déneiger rampe d'accès garage.
- Déneiger accès building vers le parc.
- Nettoyer le local hydrophore.
- Nettoyage des grilles sur dalle de parking.
- Nettoyage de la grille devant le volet du garage.
- Cette liste n'est sûrement pas complète et devra être complétée par le conseil de copro du bloc 4. Elle montre aussi que le problème est plus large que l'entretien des poubelles.

11. Nettoyage/entretien à charge du bloc 4.

Certains de ces points étaient pris en charge par les 3 pavillons, ce n'est plus le cas actuellement et si certaines choses se font, ce n'est plus coordonné.

Les moyens des pavillons ont évolué: société de nettoyage, technicienne de surface, concierge, participation ou pas des conseils de copro pour certains travaux, évolution des mentalités.

Vouloir faire travailler trois entités indépendantes ensemble n'est pas une solution pérenne.

A cela il faut ajouter la définition contractuelle du travail de chacun et composer avec les tâches admises par la convention sectorielle de chaque catégorie de travailleur.

Ex. une technicienne de surface n'est pas jardinier, retirer les grilles pour nettoyer le caniveau pas sûr que cela soit autorisé, etc.

C'est pourquoi nous proposons que le bloc 4 assure la mise en place de ces moyens en fonction des besoins.

Plusieurs solutions sont possibles:

Il nous semble qu'une personne ALE puisse être un choix intéressant.

- Salaire environ 50% inférieur à un technicien de surface.
- Moins de contrainte par rapport à la convention de travail.
- Flexibilité d'horaire.

Ces points sont à valider auprès de l'ALE, mes renseignements datent d'environ deux ans.

11. Nettoyage/entretien à charge du bloc 4.

Les avantages de cette solution:

- Moyens propres au Bloc 4
- Autonomie dans la prise en charge des différentes tâches
- Flexibilité
- On évite les difficultés entre les pavillons et dans les pavillons.
- Pas de perturbation de l'organisation du travail au niveau des pavillons, pas d'allègement du travail ou d'heures complémentaires si on demande le même niveau de qualité de travail.
- Prix inférieur à ce que nous payons actuellement pour nos prestataires.
- Gestion et surveillance des travaux gérés par une SEULE PERSONNE.

12. Divers

- Proposition d'étudier la possibilité d'autoriser des volets aux fenêtres façade nord.
 - Définition du matériel
- Demande Copro: Approbation des factures fournisseurs avant paiement de ceux-ci.
- Gestion des déchets.

Il y a deux trois ans nous avons ajouté un conteneur vert pour les déchets ménagers car les trois conteneurs initiaux débordaient et la société nous menaçait de ne plus les vider.

Certaines semaines nous sommes à nouveau proche de la saturation.

Le building n'a pas augmenté en volume, le nombre d'appartement est toujours le même et la société œuvre à diminuer les déchets!

Avec un peu de bonne volonté nous pourrions diminuer le volume de nos déchets. Pour exemple, Soumagne est passé aux poubelles à puce l'an passé (2022), le volume des déchets a été réduit de 50 % entre 2021 et 2022.

Pour rappel la location et vidange des conteneurs coûtent à la collectivité environ 13500 € par an. Pavillons et bloc 4.