



Gérance JS Bach

Rue Edmond de Sélys-Longchamps, 12A bte 13

4300 Waremme

0498 91 45 41

hellabernard66@gmail.com

Waremme, le 14 juin 2025

Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 juin 2025
Résidence J.-S. Bach

1. La présidence est assurée par ...
2. Copropriétaires présents ou représentés : Mesdames, ...
Vr ...

L'assemblée peut donc délibérer.
3. Les comptes, certifiés exacts par Madame D ..., commissaire aux comptes, sont approuvés à l'unanimité. La commissaire aux comptes et le syndic en reçoivent décharge.
4. Le PV de l'AG du 14 juin 24 est également approuvé.
5. Madame architecte choisie par la copropriété pour la supervision des prochains travaux, a transmis au syndic les devis des différentes entreprises qui ont répondu à l'appel d'offre pour le renouvellement de l'aire de manœuvre.
Il est décidé de reporter l'installation de bornes électriques à une deuxième phase qui devra être proposée lors d'une prochaine AG une fois les travaux terminés et les différents intervenants (RESA, entrepreneurs...) à nouveaux consultés. En bon père de famille, les travaux de renouvellement de l'aire de manœuvre comprendront cependant l'installation de conduites souterraines permettant le passage de câbles, installation qui n'oblige en rien la deuxième phase.
Ce sont les entreprises Wery (filiale Lucas) qui ont été retenues pour ces travaux. Le syndic est chargé de prendre contact avec cette entreprises pour concrétiser la mise en œuvre des travaux qui seront supervisés par Madame
Le devis proposé par les entreprises Wery est de 64.008,59 EUR HTVA ce qui représente une dépense de 2620 EUR par garages hors frais d'architecte.
Il est a noté que le devis précise que le prix peut varier en fonction de la fluctuation du marché des matériaux utilisés.
Un premier acompte de 30% sera demandé par le syndic aux différents propriétaires concernés, les 70% restant étant facturés en fonction de l'état d'avancement des travaux prévus lors de l'entretien avec Monsieur Legros des entreprises Wery au printemps 2026, date à confirmer lors de la signature du contrat.
6. Monsieur avait interpellé le syndic au sujet de la pose d'une caméra sur le mur extérieur de son garage (garage 26). Les murs des garages faisant partie des parties communes de la copropriété, l'accord des copropriétaires était nécessaire. Cette transformation a été rejetée à l'unanimité.



Gérance JS Bach

Rue Edmond de Sélys-Longchamps, 12A bte 13

4300 Waremmé

0498 91 45 41

hellabernard66@gmail.com

7. La peinture des couloirs de l'immeuble est reporté au vu des dépenses liées aux travaux de remplacement de l'aire de manœuvre. Charge est donnée au syndic de prendre contact avec la société de nettoyage pour un rafraîchissement du mur de la tour parcourue par l'ascenseur visible de la cabine.
8. Les propriétaires présents ou représentés ont décidé à l'unanimité de reconduire le contrat du syndic pour trois ans. Il les en remercie.

NB : Le courrier par mail est dorénavant reconnu et accepté comme un moyen très fiable de communiquer grâce à l'accusé de réception et ne demande pas des frais conséquents comme un recommandé. Merci donc pour tous les propriétaires n'habitant pas la Résidence JS Bach de bien vouloir m'envoyer un petit courrier à mon adresse dédiée à la gérance, hellabernard66@gmail.com, ceci me permettra d'enregistrer votre adresse mail sans risque d'erreur. Nos prochains courriers suivront cette voie.

Soyez assurés, Mesdames, Messieurs, Chers Copropriétaires, de mon entier dévouement.

B. Hella
Syndic

Waremme, le 21 juin 2024

Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 14 juin 2024
Résidence J.-S. Bach

1. La présidence est assurée par Madame B
2. Copropriétaires présents ou représentés : Mesdames, Messieurs,
Car
Phi
L'assemblée peut
3. Les comptes, certifiés exacts par Madame
La présidente et le syndic en reçoivent décharge.
4. Le PV de l'AG du 16 juin 23 est également approuvé.
5. Suite à l'interpellation de Monsieur (procuration pour Madame) sur le fonctionnement de l'aire de parking accessible aux locataires de « la maison Lambert partie arrière », le syndic refait l'historique de la servitude dont bénéficie cet habitat qui autorise ses occupants à rejoindre leur domicile à pied ou avec un véhicule en passant par le porche d'entrée de la Résidence. Le syndic rappelle aussi le principe d'obligation de faire partie de la Résidence comme occupant (propriétaire ou locataire, la Résidence comprenant les garages et les appartements), pour pouvoir bénéficier des deux places de parking se trouvant après la rangée de droite des garages. Il est également rappelé que la gestion des parties communes est prise en charge financièrement par l'ensemble des propriétaires.
6. Madame, architecte choisie par la copropriété pour la supervision des prochains travaux, a transmis au syndic les premiers résultats de ses recherches sur les prix proposés pour le remplacement de l'asphalte. Bien que n'ayant pas obtenu un devis (les travaux sont prévus en 2026 ...) l'estimation des coûts semble correspondre à la somme estimée en 2022.
7. Monsieur F et Monsieur avaient interpellé le syndic dans le courant de l'année pour qu'une réflexion sur l'installation de bornes de recharge de voitures électriques soit menée dans le but de profiter des travaux à venir pour préparer le câblage électrique nécessaire. À la suite de cette demande, avec l'aide de Madame, plusieurs rencontres ont pu être réalisées :
 - a. La firme RESA a entamé une étude pour vérifier si la cabine haute tension située à l'entrée de l'aire des garages avait la puissance nécessaire pour envisager un tel projet. Nous n'avons pas encore de réponse (marché avec forte demande...). C'est la première condition à remplir pour aller plus loin.
 - b. Plusieurs entrepreneurs ont été rencontrés pour que le syndic puisse informer les propriétaires des possibilités existantes sur le marché :
 - i. Solution la plus simple, partir des compteurs déjà présents dans la Résidence (appartements) et tirer des câbles jusqu'aux garages. Ici pas besoin de compteur. Problème : 13 garages sur 26 ne pourraient pas être équipés.

- ii. Installer deux « super-bornes » directement reliées à la cabine haute-tension, fonctionnant avec carte de banque et permettant comme dans les aires de parking d'autoroute de recharger sa voiture assez rapidement (emplacement au niveau des deux places de parking après l'allée des garages de droite). Problème : gestion de la tournante des véhicules et problème de disponibilité.
 - iii. Amener par un système de câblage, au départ de la cabine, en partie souterrain et en partie aérien, une boîte sur chaque garage qui permettrait à chaque propriétaire intéressé d'avoir une borne dans son garage. Le système d'une carte bancaire est à ce jour plus intéressant qu'un compteur.
 - iv. Pour les deux dernières solutions, le prix est important (RESA exige la construction d'un local en dur comprenant la boîte électrique générale) mais difficile à évaluer précisément sans un devis. Les entrepreneurs avancent la somme en chiffre rond de 110 à 130000 EUR (4 à 5000 EUR/garage).
 - v. C'est la troisième solution qui a rencontré le plus d'intérêt lors de l'AG et qui sera donc creusée par le syndic. Il est à noter que ces travaux ne sont en rien décidés et qu'ils devront, à un moment donné être soumis aux votes des propriétaires de garages pour approbation ou refus. Un bilan plus précis sera de toute façon à l'ordre du jour de l'AG de juin 25.
8. Le syndic explique l'origine et le fonctionnement du remplacement des clefs des portes d'entrée. Par suite de la perte des clefs d'une ancienne locataire, le système de sécurité n'étant plus garanti, il a été négocié avec l'agence AIS, gestionnaire de cet appartement, un échange gratuit des anciennes clefs et des anciens barillets par des nouvelles clefs et deux nouveaux barillets. Par la suite, les nouvelles clefs seront facturées 50,00 EUR pièce.
9. Le syndic a précisé le bilan de l'opération Rentokil. Tout est en ordre.
10. Le rafraîchissement des couloirs de l'immeuble est reporté d'un an. Charge est donnée au syndic de prendre des renseignements pour la prochaine AG. Le rafraîchissement des couloirs comprend également le rafraîchissement du mur de la tour parcourue par l'ascenseur visible de la cabine et des portes de l'ascenseur.

Soyez assurés, Mesdames, Messieurs, Chers Copropriétaires, de mon entier dévouement.

B. Hella
Syndic



