

ACP BEL HORIZON BEAU RIVAGE (877.486.942 & 877.655.307)

Bd Isabelle Brunell 3-5 à 5000 NAMUR

P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20/11/2019

LIEU : Bureau COLLIN, Avenue Prince de Liège 91/11 à 5100 JAMBES

Ouverture de la séance à 17h30 suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété du 15/10/2019

POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	* BRUNIN * CHATELAIN * CRESPIEN * DOUXCHAMPS * FALMAGNE * FROIDBISE * HENRY * IMBRECKX * MEUR * * TEDESCO * THOMAS * VANDEVONDELE *	12/34	3.783/10.000
Procuration	*BLONDIAUX* CHAINIAUX * FEUGIER * BOULDOIRES * MORTIER * SIEUX * VINCENT *	7/34	2.024/10.000
TOTAL		19/34	5.807/10.000

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.
La séance est présidée par Mr VANDEVONDELE.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents	BOUVIER * CALOZET * CASAGRANDE * CERECIAT * CREGELUX * de THYSEBAERT * DE MALEINGREAU D'HEMBISE * DEMARCIN * DENIS * DI BLAS * HENDRICK * LEFRERE * PHILIPPART * ROLAND * de ROMREE de VICHENET *	15/34	4.193/10.000

Mr HALLIEZ souhaite un bon rétablissement à Mme LEFRERE ne pouvant être présente à cette réunion.

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/07/2018 au 30/06/2019

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes.

Mr HALLIEZ donne certaines explications sur les comptes. Questions et réponses à Mr VANDEVONDELE. En vue d'éviter de redemander des explications sur des décisions prises lors d'exercices antérieurs, Mr HALLIEZ préconise une présence régulière aux assemblées et une lecture approfondie des comptes rendus de ces dernières. Mr HENRY relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation.

2.2 Approbation des comptes et bilan.

VOTE : Acceptez-vous les comptes de l'exercice écoulé et donnez-vous le quitus au syndic

OUI	5.807/5.807	
NON	0 / 5.807	
ABSTENTIONS	0 / 5.807	

Les comptes de l'exercice écoulé sont approuvés et quitus est donné au syndic

2.3 Décharges * A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic

Les décharges sont accordées à l'unanimité pour ces points.

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/07/2019 au 30/06/2020

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.

L'Ag marque son accord sur le budget proposé.

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord sur le maintien des provisions actuelles.

POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2019-2020, le Conseil de copropriété est constitué de :

Mr HENRY, Mr IMBRECKX et Mr VANDEVONDELE, chaque member étant élu à l'unanimité.

Mr HENRY, Mr IMBRECKX et Mr VANDEVONDELE sont nommés à l'unanimité pour constituer le collège des commissaires aux comptes pour ce même exercice.

POINT 5 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

5.1. Mise en conformité ascenseurs suite à l'analyse de risque de VINCOTTE du 15/04/2019.

Une analyse de risque a dû être effectuée, la dernière datant de 15 ans. Suite à ce rapport, des nouveaux travaux de conformité doivent d'être entrepris. (éclairage de secours – éclairage gainé-éclairage sur paliers) + passage de Vincotte pour réceptionner avant attestation de conformité. Un devis a été demandé à l'ascensoriste pour ce qui concerne les ascenseurs. Il s'élève à 5.256,54€ TVAC pour les trois ascenseurs. Concernant les éclairages des paliers des devis ont été demandés à l'ascensoriste (5046,66€ TVAC) et à l'électricien (5092,24€ TVAC) pour des plafonniers LED avec détecteur de mouvement intégré. Le devis de l'électricien reprend également la mise en conformité des éclairages de secours. L'Ag marque son accord à l'unanimité sur ces deux devis 5246,54€ et 5092,24€.

Le financement de ces travaux sera imputé au fonds de réserve.

5.2. Obligation de fournir une preuve d'emploi de lift pour déménager → si non indemnité (exple 250€).

Il est proposé, lors de déménagement (changement d'occupant de l'appartement), l'obligation de fournir la preuve chez le syndic de l'emploi d'un lift. En cas de défaut une indemnité de 250€ sera réclamée via le propriétaire. → Conseil aux bailleurs : clause à introduire dans le bail...

L'AG marque son accord à l'unanimité sur cette proposition.

Prévoir l'affichage de cette mesure dans l'ascenseur.

5.3. Réglage électro-aimant pour fermeture portes extérieure, avec horaires en fonction du facteur.

Un propriétaire souhaite plus de sécurité au niveau des portes d'entrée au n°3, il est proposé de placer des électroaimants sur la deuxième porte. Un devis a été demandé pour ce travail, il s'élève à 1.626,73€ TVAC par porte.

L'AG décide à l'unanimité de réaliser ce travail de placement d'électro-aimant sur les 2^{ème} portes d'entrée du n°3 et du n°5. Financement de ces travaux via le fonds de réserve.

5.4 Problématique des décharges colonnes cuisines.

Des odeurs d'égouts se font ressentir dans les colonnes de cuisine. (Appt Brunin- Froidbise)
Problème de conduits vétustes dans certains appartements. Voir possibilité de clapets anti refoulement à poser sur les conduites.

L'Ag évoque le problème de tuyaux d'arrivée de chauffage corrodés dans les appartements. Certains remplacements doivent être réalisés.

POINT 6 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT EN FONCTION DU BUDGET A MOYEN TERME

Il est proposé de doter le fonds de réserve, à partir de janvier 2020, de 6.000€ par trimestre au lieu de 8.000€ précédemment. Accord unanime.

POINT 7 DIVERS D'ORDRE COMMUNAUTAIRE (PAS DE DECISIONS)

Rappel contre incivilités (litière animaux bien emballées* tri poubelles) .
Prévenir si gros travaux via affichage dans les communs. (Et ne pas entreprendre des travaux bruyants après 18h, ni le dimanche et jour férié)
Entretien parking → Ok suite problématique emploi produits
Il sera redemandé à l'ascensoriste un rendez-vous sur place (prendre contact avec Mr Vandevondele).
Certaines portes de cave doivent être réparées privativement. -> rappel aux propriétaires concernés.
Encadrement intérieur de la porte de cave à terminer.
Dalle dans le hall de l'entrée 5 à refixer.
Vieille voiture rouge sans plaque dans parking depuis 15 jours.
Ecrire au SPW concernant deux buses d'évacuation qui ressortent coté parking. Elles provoquent des bruits la nuit.
Mur d'un garage ->vérifier la maçonnerie.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 19H30.
Dans le cas où vous formulez des observations écrites, celles-ci seront consignées et commentées lors de la prochaine Assemblée Générale.

Fait à Jambes, le 20/11/2019

Envoyé à tous les propriétaires le 26/11/19

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Mr HALLIEZ

