



SRL IMMO TOPAZE
RUE DES PERDRIX, 1
5000 NAMUR
TÉL. +32496697796
info@immo-topaze.be
Num. IPI : 505335

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17/10/2022

0005 - ACP AU FIL DE L'EAU (PHASE II) - 0807642388 (807.642.388)
RUE CHARLES LAMQUET, 139
5100 JAMBES

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL IMMO TOPAZE, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

24 copropriétaires sur 34 totalisant 7 230 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0458 - Mr ANDRE JOHN représentant 234 / 10 000 quotités
- C0459 - Mme JACQUELINE BERNARD représentant 137 / 10 000 quotités
- C0462 - Mr BOSSIROY PASCAL représentant 209 / 10 000 quotités
- C0471 - Mr et Mme GUEIBE-LEONARD représentant 270 / 10 000 quotités
- C0472 - Mesdames HAINE - DECABOOTER représentant 249 / 10 000 quotités
- C0476 - Mr LAURENT BERNARD représentant 249 / 10 000 quotités
- C0480 - Mme LEPEZ PFEIFFER SYLVIANE représentant 748 / 10 000 quotités
- C0481 - Mr et Mme LOUETTE - HALLET représentant 209 / 10 000 quotités
- C0488 - TOM INVEST C/O MONSIEUR MARC MARECHAL représentant 271 / 10 000 quotités
- C0489 - TOM INVEST C/O MONSIEUR MARC MARECHAL représentant 194 / 10 000 quotités

RÉSULTAT DES VOTES

1. PRISE DES PRÉSENCES

Vérifications des présences et procurations.

2. DÉSIGNATION DE LA PRÉSIDENTE ET DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À 17H00

Désignation de la présidence de l'Assemblée Générale : Monsieur Lemineur-Compère est retenu.

Majorité absolue	Oui	6 534	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 534	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE

Désignation du secrétaire de l'Assemblée Générale (Immo Topaze) : Le syndic est désigné "secrétaire".

Majorité absolue	Oui	6 534	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 534	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. PROCÉDURE JUDICIAIRE EN COURS

Informations concernant l'état de la situation de la procédure judiciaire en cours, le compte-rendu du jugement, le mandat donné au syndic de négocier avec la phase I et la décision d'interjeter appel en cas d'échec des négociations.

Majorité absolue	Oui	6 534	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 534	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DISPOSITIONS À LA SUITE DE LA PROCÉDURE JUDICIAIRE EN COURS

Décision concernant l'appel à donner (oui ou non) et toutes autres dispositions que l'Assemblée Générale jugera utiles à mettre en place dans tous les domaines pour sauvegarder ses intérêts. Ce point pouvant être pour tout ou en partie sans objet selon la décision précédente.

6. CONCERNANT LA SÉPARATION ÉVENTUELLEMENT SOUHAITÉE DE LA PHASE II DE LA PHASE I POINT DE VUE COMMANDE DES PORTES AU SOUS-SOL ?

Décision de l'Assemblée Générale à ce sujet.

Mr Michel Moureau informe l'Assemblée d'une panne incompréhensible des accès des portes F et G. Monsieur le syndic informe que sauf erreur de sa part, le syndic de la phase I l'informe de la coupure de ces accès en raison de l'absence de paiement. Mr Michel Moureau informe qu'il a accès à ce programmeur. Mr Wery informe donc du non-respect du RGPD.

Majorité absolue	Oui	5 840	89,38 %
	Non	694	10,62 %
	Voix exprimées	6 534	-
	Abstentions	696	-
Non	Mr MOUREAU MICHEL - Mr et Mme ELMALOG C/O PIERRE CULOT		
Abstention	Mr et Mme MOYSON FONTAINE - Mr et Mme SAUCET - GENOT		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. COMMANDE ÉLECTRIQUE DES PORTES SOUS-SOL + ALARME ANTI-INCENDIE

Décision concernant les devis (à vous communiquer dès réception) par rapport au matériel à mettre en place pour les commandes des portes du sous-sol de manière autonome via les badges actuels ainsi que de la bonne couverture d'une alarme anti-incendie. Sous réserve des dispositions futures de mise en place de matériel électronique.

Majorité des 2/3	Oui	5 840	89,38 %
	Non	694	10,62 %
	Voix exprimées	6 534	-
	Abstentions	696	-
Non	Mr MOUREAU MICHEL - Mr et Mme ELMALOG C/O PIERRE CULOT		
Abstention	Mr et Mme MOYSON FONTAINE - Mr et Mme SAUCET - GENOT		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. MISE EN PLACE DE CLÉS POUR OUVRIR ET FERMER LES PORTES SOUS-SOL + ALARME ANTI-INCENDIE

Décision concernant les devis (à vous communiquer dès réception) par rapport au matériel à mettre en place pour ouvrir et fermer ou ouvrir les portes du sous-sol à clé (serrure mécanique) de manière autonome sans les badges actuels ainsi que de la bonne couverture d'une alarme anti-incendie. Sous réserve des dispositions futures de mise en place de ce matériel.

Majorité des 2/3	Oui	5 840	89,38 %
	Non	694	10,62 %
	Voix exprimées	6 534	-
	Abstentions	696	-
Non	Mr MOUREAU MICHEL - Mr et Mme ELMALOG C/O PIERRE CULOT		
Abstention	Mr et Mme MOYSON FONTAINE - Mr et Mme SAUCET - GENOT		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. SOLDES DES COMPTES BANCAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ

Soldes des comptes bancaires de la Copropriété
Compte courant : 14.599,66 € au 17 octobre 2022
Compte épargne : 23.418,11 € au 12 mars 2022

10. BILAN DES CONTENTIEUX (COPROPRIÉTAIRES)

Néant - Bilan des contentieux

11. CONCERNANT LES COMPTES 2018-2019 ET 2019-2020 (MICHEL MOUREAU - ENVOYÉ : VENDREDI 23 SEPTEMBRE 2022 10:36)

Approbation des comptes 2018-2019 et 2019-2020 + quelles corrections ont été apportées à ces décomptes ? Sur quelle base repose l'inventaire initial 2020-2021 dans ces conditions ?

Le CC donnera ses réponses à Mr Moureau et à tous.
L'Assemblée générale demande l'approbation de ces comptes.

Majorité absolue	Oui	6 536	90,40 %
	Non	694	9,60 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non	Mr MOUREAU MICHEL - Mr et Mme ELMALOG C/O PIERRE CULOT		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Présentation des comptes de l'exercice écoulé et présentation du rapport du ou des vérificateurs aux comptes.

13. APPROBATION DES COMPTES

Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité absolue	Oui	6 536	90,40 %
	Non	694	9,60 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non	Mr MOUREAU MICHEL - Mr et Mme ELMALOG C/O PIERRE CULOT		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. QUITUS À DONNER AU(X) COMMISSAIRE(X) AUX COMPTES


Quitus à donner au(x) commissaire(x) aux comptes pour l'exercice écoulé. Monsieur Demanet est applaudi par l'Assemblée afin de le remercier de son travail.

Majorité absolue	Oui	6 536	90,40 %
	Non	694	9,60 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non	Mr MOUREAU MICHEL - Mr et Mme ELMALOG C/O PIERRE CULOT		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. LECTURE DES COURRIERS DES LOCATAIRES NE DISPOSANT PAS DU DROIT DE VOTE

Néant.



16. BILAN DES SINISTRES + CONTRATS ET FOURNITURES

Bilan des sinistres :

Le remplacement de la porte-fenêtre fracturée en 2021 a été opéré par nos soins, avec malheureusement un supplément que l'assurance ne veut pas prendre en charge, le dossier étant clôturé et resté sans suite par le syndic précédent.

Les réparations des portes des caves impactées par les effractions en sous-sol ont été effectuées.

Les contrats:

Engie pour l'électricité et le gaz - Sol Net pour les nettoyages des communs - Véolia (Suez) pour l'évacuation pour les ordures - CACB pour la maintenance du matériel anti-incendie - HVAC pour les entretiens et dépannages des chaudières - Kone pour la maintenance des ascenseurs, Proximus pour les appels d'urgences et Vinçotte pour les contrôles - L'assurance incendie est chez AG et le courtier est Le Groupe Bastin.

17. BILAN DES TRAVAUX RÉALISÉS

Bilan des travaux réalisés :

Suivi de plusieurs interventions de JVDeom - Suivi avec Mr Borsu des nettoyages et sortie des containers pour Véolia(Suez) - Vérifications et maintenance du matériel anti-incendie - Plusieurs interventions de Servi-vit - Maintenance et contrôle des ascenseurs - Entretiens des extérieurs - Entretien des chaudières et dépannages.

Les calorimètres étant dépassés en longévité, Ista les remplacera le 2 et 3 novembre 2022.

18. QUITUS AU SYNDIC

Quitus au Syndic pour l'exercice écoulé. L'Assemblée remercie le syndic pour son travail.

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. SELON LES DEVIS REÇUS (PAS DE DEVIS À L'HEURE ACTUELLE), VOTE(S) POUR LE CHOIX DES RÉALISATIONS DES PROCHAINS TRAVAUX ÉVENTUELS

Néant.

20. FINANCEMENT EN FONCTIONS DES TRAVAUX ÉVENTUELS DÉCIDÉS

Ce financement sera pris en compte dans la fixation du budget.

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5/9

21. FINANCEMENT DES FRAIS D'AVOCAT

Initialement les frais avaient été sur décision de l'AG déduits du fonds de réserve général sont 2020-2021 5.396,04 € mais en 2021-2022 en absence de solde suffisant (743,63 €), les frais de 11.192,54 € ont été imputés en charges. Il est dès lors inévitable de poursuivre l'imputation de ces frais en charges. Les frais d'avocat seront pris en compte dans le budget voté ensuite.

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. FIXATION DU BUDGET

Fixation du budget pour l'exercice en cours.

Pour votre information, les frais de 2021-2022 s'élèvent à 97.632,05 €

L'assemblée générale décide d'accepter de constituer la somme de 100.000 € en 4 versements trimestriels. Les versements sont fixés les 15/10/22, 15/12/22, 15/01/23, 15/04/23.

Si le budget n'était pas suffisant le syndic fera un appel extraordinaire.

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE

Pour votre information au 30-06-2022 le fds de réserve général est de 743,63 € - le fds de réserve F 11.157,17 € - le fds de réserve G 4.756,60 € - le fds de réserve H 4.656,61 €.

Il est convenu de constituer un fonds de réserve d'un montant de 5.000 € à imputer au fonds de réserve général en place.

Ce montant sera constitué en 4 appels de fonds et ce aux mêmes dates que les appels au budget . A verser au compte épargne de la copropriété selon les quotités générales.

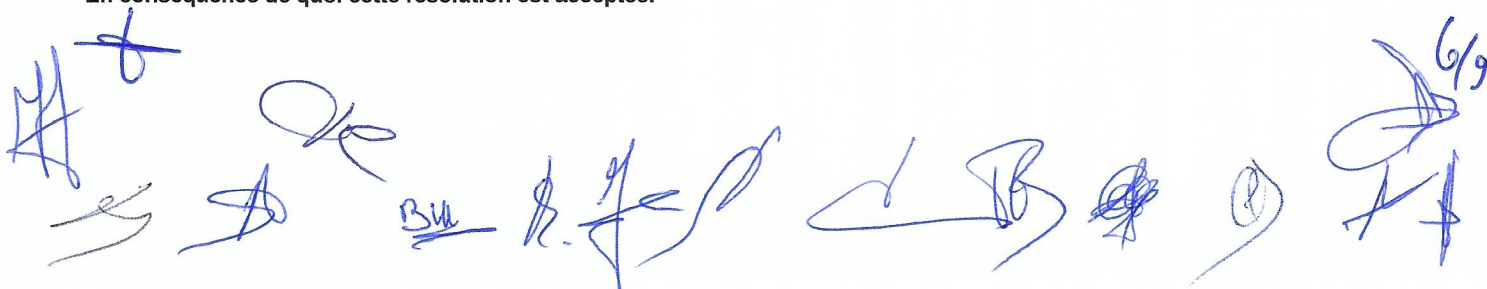
Le bloc G décide d'alimenter son fds de réserve de 1000 €. Alimenté en 4 appels et ce aux mêmes dates que les appels au budget. A verser sur le compte épargne de la copropriété selon les quotités spécifiques.

Le bloc H décide d'alimenter son fds de réserve de 1000 €. Alimenté en 4 appels et ce aux mêmes dates que les appels au budget. A verser sur le compte épargne de la copropriété selon les quotités spécifiques.

L'ensemble de ces dispositions ont été votées individuellement.

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with 'B.M.' below it, and a signature with '6/9' above it on the right.

24. MONTANT DU SEUIL DÉCISIONNEL DU SYNDIC SEUL

Montant du seuil décisionnel du syndic seul : proposition du montant de 1.000 € HTVA.

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. FIXATION : SEUIL SANS MISE EN CONCURRENCE DE DEVIS

Fixation : Seuil (montant) sans mise en concurrence de devis, proposition de fixer le seuil à 1.000 € HTVA.

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. MISE À JOUR DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Mise à jour du règlement d'ordre intérieur sous signature privée.

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

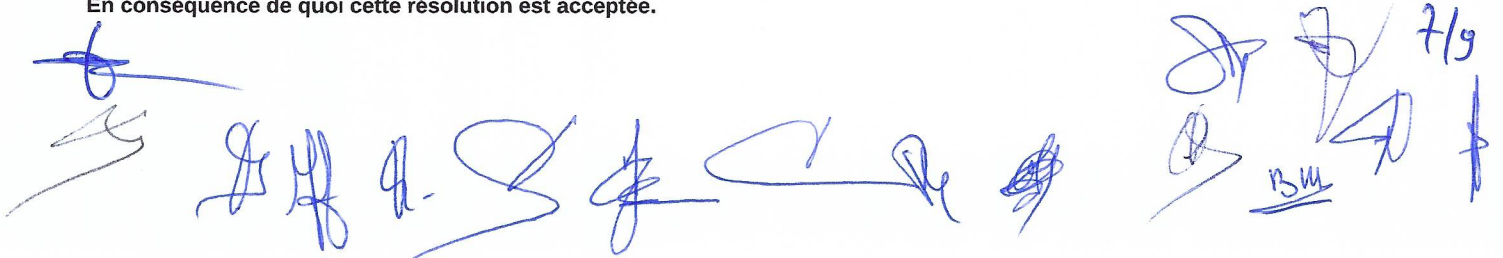
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. MONTANT DU SEUIL DÉCISIONNEL DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SEUL

Montant du seuil décisionnel du Conseil de Copropriété seul, montant proposé : 2.500 € HTVA

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including the date 7/9 and the initials BSM.

28. RAPPELS D'USAGES + RAPPEL DU RESPECT DU ROI

Rappel de communiquer au syndic et de réactualiser constamment vos coordonnées et celles de votre(vos) locataire(s) éventuel(s) si vous ne l'avez pas encore fait ainsi que de payer l'indemnité de déménagement et/ou d'emménagement de manière spontanée au compte épargne de la copropriété.

Rappel du respect du ROI + rappel de veiller individuellement à l'entretien privatif des portes des appartements (et des garages le cas échéant) ainsi que des châssis des fenêtres. Ceci concernant la propreté en respectant impérativement l'harmonie sans modification. Il est rappelé de ne pas remplir deux conteneurs (poubelles) à la fois mais de remplir le plus possible le premier avant d'en utiliser un deuxième, ceci pour limiter les coûts. Ne pas déposer des poubelles sur les couvercles des conteneurs mais bien à l'intérieur.

29. SYNDIC PRÉCÉDENT : LABEL 5

Demande de remboursement des frais engendrés par l'absence de services professionnels du syndic Label 5 - listing des frais calculés par le CC avec l'aide éventuelles des copropriétaires que le syndic Immo Topaze transférera à Label 5.

Le syndic IMMO TOPAZE transmettra à tous la liste établie par le CC.

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

30. LOGICIEL COMPTABLE (MICHEL MOUREAU - ENVOYÉ : VENDREDI 23 SEPTEMBRE 2022 10:36)

Explications du Conseil de Copropriété. Ce point a été évoqué en début de séance par Mr Michel Moureau lui-même.

31. PROCÉDURE AMIABLE T&P (MICHEL MOUREAU - ENVOYÉ : VENDREDI 23 SEPTEMBRE 2022 10:36)

Informations concernant la situation actuelle donnée par le Conseil de Copropriété. Ce point est en cours.

32. CHARGES « COMPLEXE » (MICHEL MOUREAU - ENVOYÉ : VENDREDI 23 SEPTEMBRE 2022 10:36)

Les explications ne sont plus à fournir selon Mr Michel Moureau lui-même.

33. COMPTE ALBASSIER (MICHEL MOUREAU - ENVOYÉ : VENDREDI 23 SEPTEMBRE 2022 10:36)

Il n'y a pas de sommes dues à Mr Albassier. Monsieur Michel Moureau stipule que Mr Albassier aurait laissé tomber ce montant.

34. CONCERNANT LA VENTE DES EMPLACEMENTS DE PARKING OU GARAGES (MICHEL MOUREAU - ENVOYÉ : VENDREDI 23 SEPTEMBRE 2022 10:36)

Modification proposée aux statuts : « Les emplacements de parking ou garages ne peuvent être vendus qu'à des personnes disposant d'un titre de propriété au sein de notre ACP ou de l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase I). » ainsi que, le cas échéant, la disposition sur l'électricité concernant les caves de la phase I alimentées par la phase II.

L'Assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine AG.

35. QUESTIONS JOINTES DE MICHEL MOUREAU - ENVOYÉ : VENDREDI 23 SEPTEMBRE 2022 10:36)

Réponses aux questions restantes avec vote(s) éventuel(s) selon les disposition(s) de l'Assemblée Générale. Monsieur Michel Moureau ne demande pas plus d'informations.

8/9

36. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Désignation du ou des commissaires aux comptes :
 Candidature retenue de Madame Lemineur-Compère
 Candidature retenue de Monsieur Demanet
 Les votes sont individuels et sont identiques.

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

37. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Election et/ou renouvellement des membres du Conseil de Copropriété :
 Candidature retenue de Monsieur Lemineur
 Candidature retenue de Monsieur Lemineur-Compère
 Candidature retenue de Monsieur Renaville
 Candidature retenue de Monsieur Wery
 Candidature retenue en tant que suppléante de Madame Arnold
 Les votes sont individuels et sont identiques.
 Les membres du CC acceptent que le syndic transmette leurs adresses mails aux copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	6 536	90,40 %
	Non	694	9,60 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non	Mr MOUREAU MICHEL - Mr et Mme ELMALOG C/O PIERRE CULOT		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

38. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

Renouvellement du mandat du syndic pour une année avec l'indexation selon la loi en la matière.

Majorité absolue	Oui	7 230	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 230	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:58.

9/9