

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17/10/2023 À 18:30

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

Lieu de l'assemblée : Salle le Chalet
Rue du Cimetière, 25
5100 Jambes (Montagne)

Procès verbal

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

26 copropriétaires sur 34 totalisant 8 051 / 10 000 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0459 - Mme JACQUELINE BERNARD représentant 137 / 10 000 tantièmes
- C0460 - Mme BERNIER AGNÈS-MARIE représentant 175 / 10 000 tantièmes
- C0461 - Mr BERNARD BORSU représentant 249 / 10 000 tantièmes
- C0463 - Mme BOURSOIS MONIQUE représentant 318 / 10 000 tantièmes
- C0464 - Mme CASIER - DINANT GODELIEVE représentant 398 / 10 000 tantièmes
- C0466 - Mr et Mme DEMANET - VAN LOO représentant 203 / 10 000 tantièmes
- C0467 - Mme DUBOIS - WAUTHIER représentant 310 / 10 000 tantièmes
- C0468 - Mr et Mme ELMALOG C/O PIERRE CULOT représentant 316 / 10 000 tantièmes
- C0470 - Mme RÉGINE FRIX représentant 223 / 10 000 tantièmes
- C0473 - Mr HOET MULQUIN PATRICK représentant 249 / 10 000 tantièmes
- C0474 - Mme JADOT JACQUELINE représentant 251 / 10 000 tantièmes
- C0475 - Mme JEROME JACQUELINE représentant 277 / 10 000 tantièmes
- C0477 - Mr LAVRY GOOSSENS PHILIPPE représentant 405 / 10 000 tantièmes
- C0478 - Mr LEMINEUR J. représentant 289 / 10 000 tantièmes
- C0479 - Mr et Mme LEMINEUR M. - COMPERE A-F représentant 358 / 10 000 tantièmes
- C0480 - Mme LEPEZ PFEIFFER SYLVIANE représentant 748 / 10 000 tantièmes
- C0483 - Mr MOUREAU MICHEL représentant 378 / 10 000 tantièmes
- C0484 - Mr et Mme MOYSON FONTAINE représentant 432 / 10 000 tantièmes
- C0485 - BMRV CONSULT C/O MR RENAVILLE représentant 459 / 10 000 tantièmes
- C0486 - Mr ROOMS-WEYN représentant 375 / 10 000 tantièmes
- C0487 - Mr et Mme SAUCET - GENOT représentant 264 / 10 000 tantièmes
- C0488 - TOM INVEST C/O MONSIEUR MARC MARECHAL représentant 271 / 10 000 tantièmes
- C0489 - TOM INVEST C/O MONSIEUR MARC MARECHAL représentant 194 / 10 000 tantièmes
- C0490 - Mr et Mme WATHIEU - ARNOLD C/O MME DANIELLE ARNOLD représentant 243 / 10 000 tantièmes
- C0491 - Mr et Mme WERY - DECOCK représentant 354 / 10 000 tantièmes
- C0986 - SRL DE POTTER ENGINEERING C/O Mr DE POTTER représentant 175 / 10 000 tantièmes

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. PRISE DES PRÉSENCES

Vérifications des présences et procurations.

2. DÉSIGNATION DE LA PRÉSIDENTE ET DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À 18H30 PRECISE

Désignation de la présidence de l'Assemblée Générale : Monsieur Lemineur Michel.

Majorité absolue	Oui	7 604	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 604	-
	Abstentions	447	-
Non			
Abstention	Mme JACQUELINE BERNARD - Mme DUBOIS - WAUTHIER		

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	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	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. La requête est en ligne. Le calendrier des échanges entre parties a été communiqué à toutes et tous et est également en ligne. Maître Alexis della Faille, le Conseil de la copropriété, est en charge de la procédure de la requête lancée en absence d'accord avec la phase I.

5. COMPTES BANCAIRES

Soldes des comptes bancaires de la Copropriété: au Compte courant : 41.414,95 € au 16 octobre 2023 et au Compte épargne : 29.901,80 € au 01 octobre 2023.

6. PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ÉCOULÉ + APPROBATION DES COMPTES

Présentation des comptes de l'exercice 2022-2023 et présentation du rapport du(des) vérificateur(s) aux comptes. Tous les documents comptables ont été envoyés à toutes et tous ainsi que le rapport des vérificateurs aux comptes. (Disponibles sur le site sécurisé de l'ACP).

Les vérificateurs aux comptes confirment que dans l'ensemble des comptes 2022-2023 donnent une image correcte des charges et des dépenses, de la situation financière et des provisions pour les dépenses futures. En conséquence, les soussignés proposent aux copropriétaires d'approuver les comptes, tels qu'ils sont présentés.

Majorité absolue	Oui	7 673	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 673	-
	Abstentions	378	-
Non			
Abstention	Mr MOUREAU MICHEL		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. BILAN DES CONTENTIEUX

Bilan des contentieux : Un copropriétaire est en défaut de paiement (+ de 5.000,00 €), malgré de nombreux rappels et recommandés et appels téléphoniques la situation n'est pas encore résolue.

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

Quitus aux commissaires aux comptes pour l'exercice écoulé. L'Assemblée remercie les vérificateurs pour leur travail.

Majorité absolue	Oui	7 673	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 673	-
	Abstentions	378	-
Non			
Abstention	Mr MOUREAU MICHEL		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. COURRIERS DES LOCATAIRES

Néant.

10. SINISTRES + CONTRATS ET FOURNITURES

Bilan des sinistres : Les sinistres précédents sont pratiquement clôturés, il reste la TVA à récupérer sur plusieurs factures.

Un sinistre est en cours chez Mme Lepez.

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 de l'ascenseur et Vinçotte pour les contrôles - L'assurance incendie est chez AG et le courtier est Le Groupe Bastin - Les entretiens extérieurs par O Jardin.

11. TRAVAUX RÉALISÉS

Bilan des travaux réalisés : Suivi avec Mr Borsu des nettoyages et sortie des containers pour Véolia(Suez) - Vérifications et maintenance du matériel anti-incendie - Maintenance et contrôle des ascenseurs - Entretiens des extérieurs - Entretien des chaudières et dépannages. Remplacement des intégrateurs et compteurs par Ista - Remplacement d'un châssis (sinistre) - Réparation de portes de cave (sinistre) - Fourniture et pose d'un boîtier - Remplacement d'ampoules - Réparation en toiture (sinistre) - Achats de clés - Réglage d'une porte et remplacement poignée - Recherche de fuites (sinistre) - Vérification d'un circulateur - Réparation d'un muret extérieur - Suivi des entretiens extérieurs.

12. QUITUS AU SYNDIC

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

Majorité absolue	Oui	7 673	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 673	-
	Abstentions	378	-
Non			
Abstention	Mr MOUREAU MICHEL		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. ENTRETIENS DES EXTÉRIEURS

Devis de Monsieur Delhez, jardinier à la résidence (O Jardin) selon les besoins qui ont été requalifiés à la suite des remarques collectées.

Contrat d'entretien annuel d'entretien pour un montant de 4.235,00 € TTC (année 2022-2023: 2.420,00 €).

Le devis de O Jardin est accepté pour une année.

Majorité des 2/3	Oui	7 800	96,88 %
	Non	251	3,12 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non	Mme JADOT JACQUELINE		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. COMMANDE ÉLECTRIQUE OU NON DES PORTES SOUS-SOL + ALARME ANTI-INCENDIE

Choix entre la mise en place du système de contrôle des accès selon le devis proposé ou l'enlèvement de tout dispositif en laissant libre les portes du sous-sol. Libre aux propriétaires des caves de disposer d'une serrure commune entre les propriétaires des caves concernés par les couloirs spécifiques. Remarque : laisser les portes libres, cela simplifie par la même occasion la problématique de l'alarme anti-incendie.

Devis de JVDéom : le bloc F N°139 pour un montant de 1.277,40 € HTVA + le bloc G N°141 pour un montant de 135,90 € HTVA et le bloc H N°143 pour un montant de 134,80 € HTVA.

L'Assemblée décide de laisser libre d'accès les portes du sous-sol sans retirer les systèmes actuels. JVDéom interviendra pour vérifier que les systèmes en place soient bien désaccouplés. Les boîtiers de commande d'alarme incendie seront retirés vu l'accès libre.

Majorité des 2/3	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ENTRETIEN DES COLONNES ET POUTRES MÉTALLIQUES

L'Assemblée Générale souhaite à la suite des constatations des pathologies des colonnes et poutres métalliques, que le syndic demande les avis de spécialistes en la matière afin de présenter, pour la prochaine assemblée générale, une solution pour l'ensemble des infrastructures en respectant l'esthétique de l'ensemble. Cette solution étant aussi bien dans le but de stopper la corrosion qu'assurer un aspect entretenu et agréable pour toutes et tous.

Majorité des 2/3	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. TRAVAUX ÉVENTUELS DÉCIDÉS + FINANCEMENT

Ce point n'a pas été abordé.

17. FINANCEMENT DES FRAIS D'AVOCAT

Mode du financement des frais d'Avocat : via le fonds de réserve général.

Majorité absolue	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. SYNDIC PRÉCÉDENT : LABEL 5

Demande de remboursement des frais engendrés par l'absence de services professionnels du syndic Label 5. Le montant réclamé est de 2.500 €. L'Assemblée prendra position en fonction du retour obtenu.

Majorité absolue	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. PROCÉDURE AMIABLE T&P

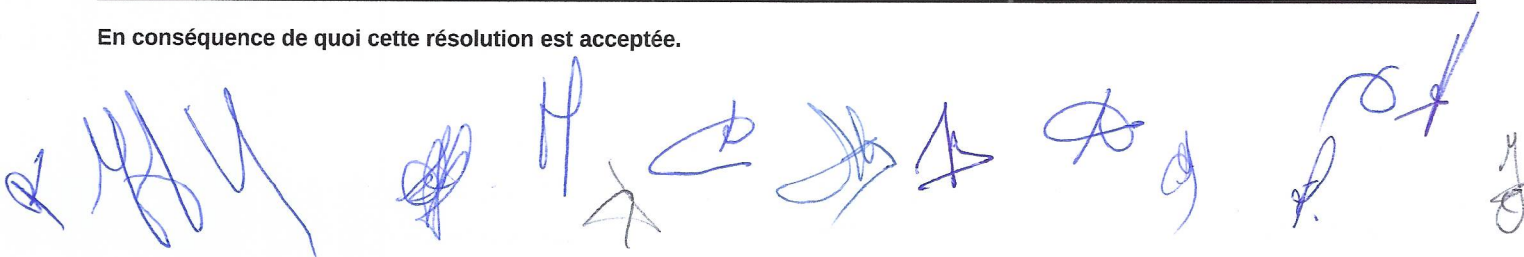
Informations concernant la situation actuelle donnée par le Conseil de Copropriété. Il n'y a aucun suivi et retour de la part de Thomas et Piron malgré les rappels effectués à Thomas et Piron en ce sens.

20. FIXATION DU BUDGET

Fixation du budget pour l'exercice en cours. Pour votre information, les frais de 2022-2023 s'élèvent à 111.358,54 €, le budget de 100.000,00 € a été dépassé. L'assemblée générale décide d'accepter de constituer la somme de 100.000,00 € en 4 versements trimestriels. Les versements sont fixés les 01/07/23, 01/10/23, 01/01/24, 01/04/24. Si le budget n'était pas suffisant le syndic fera un appel extraordinaire.

Majorité absolue	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



21. FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE

Pour rappel au 30-06-2023 le fds de réserve général est de 6.642,91 € - le fds de réserve F 11.157,17 € - le fds de réserve G 5.756,60 € - le fds de réserve H 5.656,61 €.

Il est convenu de constituer un fonds de réserve d'un montant de 5.000,00 € (minimum 5%) à imputer au fonds de réserve général en place. Ce montant sera constitué en 3 appels de fonds fixés les 20/10/23, 01/01/24, 01/04/24, à verser au compte épargne de la copropriété selon les quotités générales.

Le bloc F décide d'alimenter son fds de réserve de 0€, à alimenter en 3 appels et ce aux mêmes dates que les appels au fonds général, à verser sur le compte épargne de la copropriété selon les quotités spécifiques. décide de ne pas alimenter le fonds F.

Le bloc G décide d'alimenter son fds de réserve de 0€, à alimenter en 3 appels et ce aux mêmes dates que les appels au fonds général, à verser sur le compte épargne de la copropriété selon les quotités spécifiques. décide de ne pas alimenter le fonds G.

Le bloc H décide d'alimenter son fds de réserve de 0€, à alimenter en 3 appels et ce aux mêmes dates que les appels au fonds général, à verser sur le compte épargne de la copropriété selon les quotités spécifiques. décide de ne pas alimenter le fonds H.

L'ensemble de ces dispositions ont été votées individuellement.

Majorité absolue	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. 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.

Départ de Monsieur Alain Rooms-Weyn.

Majorité des 2/3	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

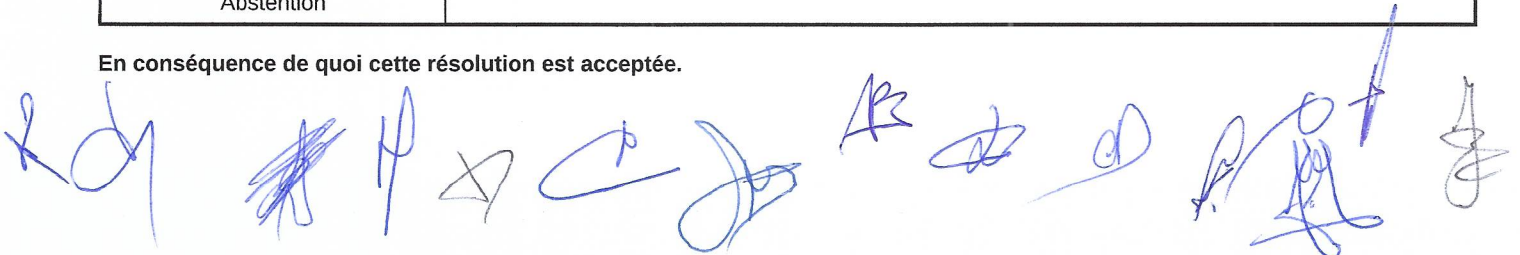
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. MONTANT DU SEUIL DÉCISIONNEL DU SYNDIC SEUL

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

Majorité des 2/3	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



24. MONTANT DU SEUIL DÉCISIONNEL DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SEUL

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

Majorité des 2/3	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. MISE À JOUR DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

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

Majorité des 2/3	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. 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. Les déjections dans les communs doivent être ramassées par la personne responsable de l'animal domestique.

27. 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	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



28. 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 Wery. Candidature retenue de Madame Jerome. Les votes sont individuels et sont identiques. Les membres du CC acceptent que le syndic transmette leurs adresses mails aux copropriétaires.

Majorité absolue	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

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

Majorité absolue	Oui	8 051	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 051	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:47.

A collection of handwritten signatures in blue ink, arranged in several rows. The signatures are varied in style and some include names written below them. Visible names include: T. Coulot pour Elmarby, Lemineur, Dubois, Jerome, and Marie-Monique Bernier.