

ACP LE BEAULIEU BCE : 873.911.602

Rue Mazy 125 à 5100 JAMBES

P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24/03/2022

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

Ouverture de la séance à 14h30 suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété du 10/02/2022

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

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	*ALEXANDRE B. * COLLIN* CROONENBERGHS *de DORLODOT * DELCOURT * FAUVILLE* FLAHAUX * GENNART * HITTELET * LAMBIN * LAPAILLE *LAURENT S * MARIS* MOLS * PARIS * PREUD'HOMME * RIHOUX * ROUFOSSE * TREVISAN * TRUSSART * WILLEME *	21/49	4.645/10.000
Procuration	* BALOT* de BARE* DE MARNEFFE* FOCCROULLE * GHIGNY * GILLAIN * GUILLAUME D * LAMPROYE * PEETERS * SANGOI * SERVAIS * TIHON *TOURNEUR *	13/49	2.571/10.000
TOTAL		34/49	7.216/10.000

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 MOLS.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents	* ALEXANDRE V* BELENGER * CORNET D'ELZIUS * DEBORSU * DEGRYSE * DERENNE * GERARD * HURION * DE HULSTER * LAURENT * MARLIER * PAPA * RADART * REMACLE * WOITRIN *	15/49	2.784/10.000

POINT 2 EXERCICES ECOULES : 01/01/2021 au 31/12/2021

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

Mme DELCOURT expose le rapport du Conseil de copropriété, elle demande au syndic une meilleure communication.

Mr HITTELET relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation.

Mr HALLIEZ expose le rapport du syndic (coût des consommations, inspection des calorimètres et remplacement via Techem)

2.2 Approbation des comptes et bilan.

VOTE : Acceptez-vous les comptes des deux derniers exercices écoulés et donnez-vous le quitus au syndic

OUI	7.216/7.216	
NON	0 / 7.216	
ABSTENTIONS	0 / 7.216	

Les comptes des exercices écoulés sont approuvés et quitus est donné au syndic

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

2.3 Décharges * A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic
Les décharges sont accordées pour ces points.

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/01/2022 au 31/12/2022

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.
Suite à la nouvelle analyse de risque, des travaux de conformité doivent encore être réalisés sur les ascenseurs dont budget 5.520€ HTVA par ascenseur. 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 soit 40.000€/trimestre.

Un complément (gaz et électricité) de 20.000€ sera demandé avec la provision du 4^{ème} trimestre 2022 ainsi qu'au 1^{er} trimestre 2023. Si le coût du gaz est raisonnable, ces montants seront reversés au fonds de réserve.

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

Pour l'exercice 2022, le Conseil de copropriété est constitué de :

Mme DELCOURT, Mme GENNART, Mme FLAHAUX, Mr MOLS, Mr FAUVILLE, Mr RIHOUX et Mr DE HULSTER. Mr HITTELET est nommé commissaire aux comptes pour ce même exercice.

POINT 5 RENOUELEMENT DU MANDAT DU BUREAU PH. COLLIN SPRL.

VOTE : Acceptez-vous le renouvellement du mandat du Bureau PH. COLLIN, représenté par Monsieur HALLIEZ, pour une durée de 3 ans aux conditions d'un montant forfaitaire de 750 €/ mois non indexés ?

OUI	7.216 / 7.216	
NON	0 / 7.216	
ABSTENTIONS	0 / 7.216	

Le Bureau PH. COLLIN SPRL, représenté par Mr HALLIEZ, est reconduit dans ses fonctions de syndic de la résidence pour une période de 3 ans au montant de 750 € / mois non indexés.
Remerciements de Mr HALLIEZ.

POINT 6 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

6.1. Analyse et synthèse audit technique Immopass → travaux à prévoir moyen et long terme

Mr HALLIEZ fait le point sur les travaux préconisés par immopass.

Les travaux les plus importants sont les balcons coté mazy et pignon (étanchéité des balcons)+ incendie (voir point 6.6.)

6.2. Complément à prévoir travaux étanchéité garages (rampe parking, décharges et caniveaux)

Les travaux commenceront mardi 19/04 -> à confirmer. (durée 1 mois).

Un avis sera affiché sur place.

Des compléments seront demandés au niveau du tarmac de la rampe d'accès au parking, ainsi qu'au niveau parking et caniveaux.

6.3. Etat toiture suite inspection via ALGT (voir document via site internet)

Mr François GENNART s'est rendu sur place pour analyser l'état de la toiture.

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

Plusieurs défauts ont été constatés au niveau de joints manquants, maçonnerie à réparer, derbigum usé, cheminées. La suppression de certaines cheminées (ou les terminer autrement) permettrait une meilleure isolation. **L'AG marque son accord pour la réparation des défauts via Mr GENNART firme ALGT. (budget 2000€)**

Après les réparations, un devis pourra être clairement établi avec isolation du toit/ placement EPDM nouvelle ardoises et corniches en collaboration avec un auditeur énergétique. La surface totale du toit plateforme et versants est estimée à +/- 1000M²

6.4. Placement ferme portes via électro-aimant sur portes latérales et sécurisation ex locaux vide poubelles

Un devis a été demandé pour le placement d'électro-aimant pour sécuriser les portes latérales dont budget : 2.930€ TVAC. (ouverture via boîtier à clé extérieur et bouton poussoir intérieur pour sortie). L'Ag marque son accord sur ces travaux (Votre contre Mr COLLIN 181 / 7216)
A régler le problème de courant d'air dans l'entrée via faux plafonds.

6.5. Réparation et peinture fronton entrée rue Mazy

Ces travaux seront demandés dans la foulée des travaux plateforme garages.

6.6. Mise à jour signalétique et système sécurité incendie

La résiliation a été donnée à ANSUL (fin contrat 12/2022), une nouvelle offre a été demandée à Help Fire. Elle s'élève pour le placement de 40 extincteurs + pictogrammes à 4.363€ TVAC
L'AG marque son accord sur ces travaux -> à placer en 2023.

6.7. Accord à donner à Proximus pour placement fibre optique

Proximus propose de placer gratuitement les boîtiers sur les paliers pour accéder à la fibre optique. Le cheminement vertical est proposé via des goulottes dans les cages d'escaliers.
L'AG passe au vote et marque son accord sur ces travaux . (Votre contre Mr COLLIN 181 / 7216)

POINT 7 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT EN FONCTION DU BUDGET A MOYEN TERME

7.1 Fonds de réserve travaux étanchéité garages :

Suite à la décision de la dernière AG, une dotation de 60.000€ doit encore être demandée avec le 2^{ème} trimestre 2022. Un complément de 20.000€ sera demandé au 3^{ème} trimestre 2022.

7.2 Fonds de réserve pour travaux moyen et long terme

Pas de dotation voir point 7.1.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 16H50.

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 24/03/2022

Envoyé à tous les propriétaires le 05/04/22



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
J.P. HALLIEZ, 501.968



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ, 514.998