

ACP LE BEAULIEN° BCE : 0850.137.197

Rue mazy 125 à 5100 Jambes

P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26/03/2024

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

Ouverture de la séance à 14h suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété

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

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	*ALEXANDRE Bernard * Viviane ALEXANDRE * * COLLIN * CORNET D'ELZIUS DE PEISSANT* CROONENBERGHS * de BARE * de DORLODOT * DEFURNAUX* DE HULSTER * DEGRYSE * DELCOURT * FAUVILLE * FLAHAUX * GENNART * GHIGNY* GUILLAUME* HITTELET * LAMBIN *LAURENT B* LAURENT S* MARIS * MARLIER * MOLS * * PARIS * PEETERS * PREUD'HOMME * RADART * REMACLE * ROUFOSSE * SERVAIS * TREVISAN * TRUSSART * WILLEME-ARNOULD *WOITRIN *	34/49	7.232/10.000
Procuration	BALOT * DE MARNEFFE * HURION * RIHOUX * SANGOI * TIHON*	6/49	857/10.000
TOTAL		40/49	8.089/10.000

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	BELENGER* * DEBORSU * DERENNE* FOCCROULLE * GILLAIN* LAMPROYE * LAPAILLE* PAPA * TOURNEUR *	9/49	1.911/10.000

Au vu de la présence de l'architecte, l'AG passe directement au point 5.1

POINT 5 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

5.1. Présentation des travaux nécessaires au bâtiment via l'architecte Mr Crimi (Une documentation complète vous a été fournie préalablement à cette AG)

L'architecte explique en détail son rapport et répond aux questions des propriétaires.

Voici l'état budgétaire des travaux exposés :



IX. Estimation budgétaire

	sous-totaux htva
Installation de chantier 238 600,00 €	
1 Organisation de chantier	20 000,00 €
2 Préparation et aménagement du chantier	10 000,00 €
3 Respect au plan de sécurité-santé	0,00 €
4 Gestion des déchets	0,00 €
5 Nettoyage des façades, châssis et balcons	58 500,00 €
6 Echafaudage	150 100,00 €
Sécurité incendie 199 580,00 €	
1 Portes decor bois coupe-feu EI 30 :	85 500,00 €
2 Portes vitrées RF pour hall du rez-de-chaussée	7 000,00 €
2 Création de cloison REI 60 au RDC Signalétique, pictogramme et éclairage de secours	1 680,00 €
3 Extincteurs à mousse AB 6L	18 000,00 €
4 Trappes coupe-feu des gaines techniques	2 400,00 €
5 Sirène et boutons d'alarme	66 000,00 €
6 Aération et fermeture EI 60 des locaux compteur-gaz	10 000,00 €
7	9 000,00 €
Réfection des balcons 1 195 000,00 €	
1 Rénovation des garde-corps	540 000,00 €
2 Réfection des étanchéités	247 500,00 €
3 Réparation des avaloirs	25 000,00 €
4 Révision des casse gouttes et couvre-murs de 15cm de largeur + étanchéité	270 000,00 €
5 Peinture des balcons	112 500,00 €
Toiture 531 440,00 €	
Toiture	531 440,00 €
Protections collectives 78 150,00 €	
1 Ligne de vie à cable corniche	30 000,00 €
2 Ligne de vie toiture plate	7 000,00 €
3 Crochets d'échelle	6 000,00 €
4 Ligne de vie à rail	21 000,00 €
5 Ancrage murale gaine technique	6 300,00 €
6 Garde-coprs portes	1 600,00 €
7 Plancher caillebotis	6 250,00 €
Sondages et accompagnement 89 540,00 €	
1 RC reno	17 750,00 €
2 Symbi'ose (15 réunions)	2 840,00 €
3 Mesurage par drone	950,00 €
4 Ingénieur	6 500,00 €
5 Architecte	50 000,00 €
6 Assurance architecte (0,005 x montant des travaux)	11 500,00 €
Sous-total du lot travaux	2 332 310,00 €
Majoration 5% imprévus	116 615,50 €
COUT DU PROJET DE RENOVATION	
htva	2 448 925,50 €
tvac	2.595.861,03

ICI SE TERMINE CE PRESENT RAPPORT

Après discussion, l'Ag décide à l'unanimité de faire les travaux de sondages et les travaux incendie. Il sera demandé à l'architecte, lors de ces sondages, de vérifier l'état des garde-corps afin de prévoir la sécurisation des gardes corps posant des problèmes de sécurité.
L'AG mandate le Conseil de copropriété pour le choix des devis pour ces travaux.

L'AG marque son accord sur la réalisation des divers travaux exposés par l'architecte. Les modalités de planning et de financement devront être finalisés lors d'une prochaine AG. L'AG décide de donner l'accord à l'architecte pour finaliser son cahier des charges en fonction des sondages afin d'avaliser les devis à l'Ag de mars 2025.

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/01/2023 au 31/12/2023

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes

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

2.2 Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan.

VOTE : Acceptez-vous, pour l'exercice clôturé, les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan.

OUI	8.089/8.089	
NON	0 / 8.089	
ABSTENTIONS	0 / 8.089	

Les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan de l'exercice écoulé sont approuvés et quitus est donné au syndic

2.3 Décharges pour les missions effectuées sur l'exercice.

* 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 : 01/01/2024 au 31/12/2024

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 soit 200.000 €/an.

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord pour porter les provisions trimestrielles à 50.000€ à réclamer à partir d'avril 2024.

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

Pour l'exercice 2024, le Conseil de copropriété est constitué de :

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

POINT 5 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

5.2. Placement de caméras dans les halls d'entrée.

Le syndic expose les différentes incivilités relatées par la concierge.

Il est proposé de placer des caméras dans les halls d'entrée. (budget 1500€ par caméra)

L'AG marque son accord pour le placement de 3-4 caméras. (lecture via la concierge)

L'AG discute des voitures ventouses : rappel parking destiné aux occupants uniquement / les personnes ayant des garages doivent impérativement s'y garer. -> rappel via avis.

Voir avec les Clôtures Leblanc possibilité de badge par voiture pour accès.

POINT 6 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT A APPELER SUR L'EXERCICE

L'AG décide de doter le fonds de réserve

Pour 2024 : 400.000€ soit 4 x 100.000€

Il est bien entendu que des appels conséquents devront encore être décidés dans les prochaines AG.

En cas de travaux urgents extraordinaires, des appels de fonds spécifiques seront demandés.

4

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 17H.

Fait à Jambes, le 26/03/2024

Envoyé à tous les propriétaires le 29/03/24



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Quentin HALLIEZ, 505.182



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



Les propriétaires présents en séance.