



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

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21/11/2024 À 18:30

0018 - ACP LILAS - MIMOSA 0872338222 (872.338.222)  
QUAI DE L'ECLUSE, 5/6 ET 7/8  
5000 NAMUR

Lieu de l'assemblée : Salle "D01 à l'UNAM"  
Rempart de la Vierge, 5  
5000 Namur

## Procès verbal

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

79 copropriétaires sur 153 totalisant 569 800 / 990 200 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0303 - Mr ARTOISENET FRANCIS représentant 11 650 / 990 200 quotités
- C0304 - Mme MULQUIN Nathalie représentant 3 000 / 990 200 quotités
- C0307 - Mlle BAZIER COLINE représentant 11 650 / 990 200 quotités
- C0308 - Mr et Mme BAZIER-DEMUELENAERE FRANÇOIS représentant 6 600 / 990 200 quotités
- C0309 - Mme BEAUVOIS JOSIANE représentant 10 950 / 990 200 quotités
- C0312 - Mme MAILLEUX ISABELLE représentant 14 250 / 990 200 quotités
- C0314 - Mme BOSSCHAERT VÉRONIQUE représentant 6 600 / 990 200 quotités
- C0317 - Mme BRION ARIANE représentant 12 750 / 990 200 quotités
- C0319 - Mr CARPENTIER MARCEL représentant 7 300 / 990 200 quotités
- C0321 - Mr et Mme FAFCHEMPS-POITIER représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0323 - Mlle CESARACCIO FIORELLA représentant 6 600 / 990 200 quotités
- C0324 - Mme CHANDELON SUZANNE représentant 7 900 / 990 200 quotités
- C0326 - Mr CHERDON MICHEL représentant 6 600 / 990 200 quotités
- C0329 - Mlle COLLOT STÉPHANIE C/O MR COLLOT JACQUES représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0331 - Mlle CORTVRIENDT NADEIGE représentant 5 600 / 990 200 quotités
- C0332 - Mme CREPIN INGRID représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0336 - Mme DEBAUCHE CHANTAL représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0337 - Mme DEGEHET VALÉRIE représentant 10 950 / 990 200 quotités
- C0339 - Famille MICHAU C/O MICHAU Philippe représentant 16 300 / 990 200 quotités
- C0340 - Mr DELCOURT SIMON représentant 10 950 / 990 200 quotités
- C0345 - Mr et Mme DEMEY - VANDOOREN représentant 700 / 990 200 quotités
- C0352 - Mme DETRY-STOKART JACQUELINE représentant 2 100 / 990 200 quotités
- C0353 - Mme DUQUESNE-DEVOS CÉCILE C/O MME DUQUESNE I représentant 7 200 / 990 200 quotités
- C0354 - Mr et Mme DEWART-HARDY représentant 700 / 990 200 quotités
- C0355 - Mr et Mme DEWEERDT-PEHLIVAN JEAN-PAUL représentant 11 650 / 990 200 quotités
- C0356 - Mme DONNEAUX CATHERINE représentant 11 650 / 990 200 quotités
- C0359 - Mr et Mme DOYEN-SIMONET JEAN représentant 11 650 / 990 200 quotités
- C0362 - Mr et Mme FABRY-BARBIER JEAN-POL représentant 13 450 / 990 200 quotités
- C0369 - Mr LIGOT Xavier représentant 7 200 / 990 200 quotités
- C0370 - Mr GILLAIN EDWIN représentant 7 200 / 990 200 quotités
- C0372 - Mr et Mme GOFFLOT-KNOTT MICHEL représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0373 - Mme GRANVILLE ANDRÉE représentant 7 200 / 990 200 quotités
- C0374 - Mme GRODENT-RAVET BRIGITTE représentant 13 450 / 990 200 quotités
- C0375 - Mr et Mme HANOTTE-HERPOEL représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0376 - Mme HANSE NATHALIE représentant 11 650 / 990 200 quotités

- C0378 - Mr et Mme HARTMAN - BERNARD représentant 700 / 990 200 quotités
- C0383 - Mr et Mme HICORNE-LATOUR représentant 700 / 990 200 quotités
- C0384 - Mr HUBERT RAPHAEL représentant 7 300 / 990 200 quotités
- C0385 - Mr et Mme HUBERT-BERTRAND DOMINIQUE représentant 1 400 / 990 200 quotités
- C0386 - Mr HUBERTY BRUNO représentant 7 900 / 990 200 quotités
- C0387 - Mr HUPE PIERRE représentant 14 250 / 990 200 quotités
- C0389 - Mr et Mme JACQUES-BERNARD PIERRE représentant 6 600 / 990 200 quotités
- C0391 - Mr et Mme JAUMOTTE-DESSE représentant 13 450 / 990 200 quotités
- C0394 - Mr et Mme LABRANCHE CLAUDINE-ROUSSEAUX TOM représentant 11 650 / 990 200 quotités
- C0397 - Mme LAMBOTTE CHRISTIANE représentant 7 300 / 990 200 quotités
- C0398 - Mme LEGRAND AGNÈS représentant 700 / 990 200 quotités
- C0402 - Mr LEWANDOWSKI CHRISTOPHE représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0406 - Mr et Mme LONGREE-MERVEILLE GUY représentant 10 950 / 990 200 quotités
- C0407 - Mr et Mme LOUIS-HOTTERBEEEX représentant 4 900 / 990 200 quotités
- C0409 - Mr MARCHAND EMILE représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0412 - Mr et Mme MICHEL-RAES PIERRE représentant 11 650 / 990 200 quotités
- C0416 - Mr et Mme NOIRET-BOUILLOU ANDRÉ représentant 700 / 990 200 quotités
- C0417 - Mr et Mme NOVAK-DERSIN ETIENNE représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0426 - Succession PONCELET représentant 13 450 / 990 200 quotités
- C0427 - PREGALDIEN-WOUTERS SUCCESSION représentant 700 / 990 200 quotités
- C0428 - Mr et Mme PURNODE-HANCHARD CHRISTIAN représentant 14 150 / 990 200 quotités
- C0429 - Mr et Mme RASE-GAILLARD ALAIN représentant 11 650 / 990 200 quotités
- C0430 - Mme REMY MARIE représentant 6 600 / 990 200 quotités
- C0434 - Mme ROLIN-NICOLAS FABIENNE représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0435 - Mr RONVAUX JACQUES représentant 12 750 / 990 200 quotités
- C0437 - Mr et Mme RUAUX-DAUSSAINT représentant 700 / 990 200 quotités
- C0438 - Mme SCAILLET MARIE-JOSÉ représentant 7 200 / 990 200 quotités
- C0439 - Mme SCHANDELIER ANNIE représentant 1 400 / 990 200 quotités
- C0440 - Mme SCHUURWEGEN MYRIAM représentant 10 950 / 990 200 quotités
- C0441 - Mr SEPULCHRE FRÉDÉRIC représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0443 - Mme SMAL NATHALIE représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0446 - Mr STASINOPoulos YANNIS C/O Mr SONNEVILLE YVES représentant 12 750 / 990 200 quotités
- C0455 - Mr et Mme WANET JEAN représentant 700 / 990 200 quotités
- C0456 - Mme WATHELET FABIENNE représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0457 - Mr WINAND GUY représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C0584 - Mr LEMAIRE Kevin représentant 11 650 / 990 200 quotités
- C0588 - Mr DEMANET Jessy représentant 6 600 / 990 200 quotités
- C0990 - Mr Bouvier Julien représentant 6 600 / 990 200 quotités
- C0991 - Mr Bourgeois Mathieu représentant 10 950 / 990 200 quotités
- C0999 - Mr DEVLEESCHOUWER Guillaume représentant 7 300 / 990 200 quotités
- C1007 - Mr MARCHAND Eric représentant 700 / 990 200 quotités
- C1008 - Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER représentant 4 200 / 990 200 quotités
- C1014 - Mr GUILLAUME Pascal représentant 7 200 / 990 200 quotités
- C1026 - Mr BIERNAUX Bernard représentant 7 200 / 990 200 quotités

## LISTE DES RÉSOLUTIONS

### 1. PRISE DES PRÉSENCES DE 17H30 À 18H15

Vérifications des présences et des procurations.

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

Désignation de la présidence de l'Assemblée Générale : la candidature de Monsieur Winand Guy est retenue.

|                  |                       |                |          |
|------------------|-----------------------|----------------|----------|
| Majorité absolue | Oui                   | 590 200        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>590 200</b> | -        |
|                  | 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                   | 590 200        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>590 200</b> | -        |
|                  | Abstentions           | 0              | -        |
| Non              |                       |                |          |
| Abstention       |                       |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 4. SOLDES DES COMPTES BANCAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ

Soldes des comptes bancaires de la Copropriété : Compte courant : BE90 3501 0077 4332 / 116.021,12 € au 21-11-2024 et Compte épargne : BE16 3634 7995 9474 / 13.459,62 € au 21-11-2024 Bic : BBRU BE BB

### 5. CONTENTIEUX (COPROPRIÉTAIRES)

Bilan du/des contentieux - Impayé(s) Copropriétaire(s) : Deux copropriétaires n'arrivent pas encore à apurer leur retard, des rappels sont systématiquement envoyés et des frais de rappels sont réclamés.

Nous devons encore récupérer le montant de +/- 24.000,00 €, les rappels ont été fait. Nous attirons l'attention des copropriétaires qu'il est important de verser le montant du décompte 2023-2024 rapidement et les appels dans les délais demandés.

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

Présentation des comptes de l'exercice 2023-2024 et présentation rapport des vérificateurs aux comptes. Tous les documents comptables ont été envoyés à toutes et tous ainsi que le rapport des vérificateurs aux comptes joint à la présente. (Le tout disponible sur le site sécurisé de l'ACP).

Monsieur Bouvier précise : Les états financiers pour l'exercice 2023-2024 nous paraissent donner une image conforme et sincère de la situation financière de la copropriété et nous proposons à l'Assemblée Générale de se prononcer favorablement vis-à-vis des éléments suivants : - l'approbation des comptes pour la période 01/07/2023 au 30/06/2024, - la décharge au syndic. Nous remercions le syndic pour la bonne collaboration et sa réactivité. Nous avons chaque fois obtenu des réponses aux différentes questions qui ont été posées.

En fonction des remarques et demandes, certaines améliorations seront mise en place, dans la limite des possibilités.

|                  |                       |                |          |
|------------------|-----------------------|----------------|----------|
| Majorité absolue | Oui                   | 590 200        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>590 200</b> | -        |
|                  | Abstentions           | 0              | -        |
| Non              |                       |                |          |
| Abstention       |                       |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 7. QUITUS À DONNER AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

Quitus est donné aux commissaires aux comptes pour l'exercice 2023-2024.

|                  |                       |                |          |
|------------------|-----------------------|----------------|----------|
| Majorité absolue | Oui                   | 590 200        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>590 200</b> | -        |
|                  | Abstentions           | 0              | -        |
| Non              |                       |                |          |
| Abstention       |                       |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 8. COURRIERS DES LOCATAIRES

Lecture des courriers des locataires ne disposant pas du droit de vote (Néant).

## 9. BILAN DES SINISTRES + CONTRATS ET FOURNITURES + VOTE POUR ADOPTER LA NOUVELLE COUVERTURE EN ASSURANCE INCENDIE

- Bilan des sinistres : De nombreux sinistres ont été traités et clôturés, mais plusieurs sont encore en cours. Certains sont en attente de connaître l'origine de la fuite faute d'accès aux appartements en cause en absence de collaboration de certains occupants. D'autres ont été réglés via les couvertures en assurance des locataires mis à la cause. D'autres sont en attente des devis de réparation des dégâts.

- Les contrats : La maintenance du matériel anti-incendie par Nu-Swift - La maintenance détection incendie par la société VLV - La maintenance des blocs secours par Security Alarme Services Company - La maintenance et le contrôle des portes coupe-feu et des exutoires par Sotrafeu - Les Ets Daix pour les entretiens et dépannages des chaudières et pour tout ce qui est sanitaire - Schindler pour la maintenance des ascenseurs et Vinçotte pour les contrôles - L'assurance accident de travail chez AG - Les relevés des intégrateurs par La société Caloribel pour Mimosa et Ista pour Lilas - Le secrétariat social Group S pour les salaires des concierges - Liantis pour la prévention et sécurité du travail pour les concierges - La société CVP pour le remplacement des concierges - LDC Project pour les problèmes électriques - Verts espaces pour les entretiens des extérieurs - Le traitement de l'eau par Chemo Clean Plus - Engie Electrabel pour l'électricité et le gaz.

Le renon au contrat d'assurance incendie de chez Ethias a été donné vu notamment le montant élevé de la franchise appliquée de 1.250 €, ceci avec l'autorisation des membres du conseil de copropriété vu son échéance arrivant. Le syndic propose à l'assemblée générale de meilleures conditions (Formule ALL RISK) en acceptant le contrat communiqué avec la convocation de chez AXA . La prime Ethias actuelle estimée (A l'ABEX actuel) : **15.655,36€/An** (la prime début de cette année ne tient pas compte de cet ABEX, mais bien la prochaine prime). Prime Axa : **14.273,09€/An**. Montant revu un rien à la hausse depuis la communication lors de la convocation et la franchise ne sera revue à la baisse que dans 3 années en raison des derniers sinistres apparus depuis le renon. L'assemblée générale se prononce en faveur de cette nouvelle couverture d'assurance (AXA).

Madame Piraprez est en mi-temps médical et preste le lundi une heure, du mardi au vendredi deux heures par jour. Son certificat couvre encore la période jusqu'au 31 janvier 2025.

|                  |                       |                |          |
|------------------|-----------------------|----------------|----------|
| Majorité absolue | Oui                   | 598 100        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>598 100</b> | -        |
|                  | Abstentions           | 0              | -        |
| Non              |                       |                |          |
| Abstention       |                       |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 10. TRAVAUX RÉALISÉS

Bilan des travaux réalisés : Gestion des sinistres et détections de fuites - Gestion du comportement incorrect de certains occupants - Evacuation d'encombrants - Suivi du travail des concierges et de l'entreprise CVP pour le remplacement - Achats et livraisons de sacs poubelles - Suivi des problèmes de chauffage et sanitaires, plusieurs débouchages des colonnes cuisine, remplacement d'un circulateur, remplacement d'une pompe doseuse de Varisil, réparations suite fuites, entretiens des filtres d'eau chaude par les Ets Daix - Fourniture de Varisil - Commandes et placement de nombreuses plaquettes - Entretiens des extérieurs et évacuation supplémentaire - Maintenance et contrôle des détections incendie, des extincteurs, des blocs secours et des portes coupe-feu - Entretien des adoucisseurs - Relevés des intégrateurs par Ista et Techem - Maintenance et contrôle des ascenseurs, plusieurs réparations et dépannages hors contrat - Suivi des travaux de rénovation des joints des façades avant et pignons selon décision AG - Réfection des joints d'un couvre mur au 11ème étage - Suivi des peintures des châssis selon décision AG - Démolition de deux cheminées et création de deux exutoires de fumée par Sotrafeu - Plusieurs dépannages des portes d'entrée, remplacement ferme-porte, axe et plaque inox, crosse en U, remplacement cylindres - Pose d'une protection Derbisilver sur la toiture des garages et débouchage et nettoyage des gouttières - Refixation d'une trappe au grenier et placement cadenas et chaîne - Réparation Derbigum en toiture - Réparation Derbigum préau et avaloir - Livraisons de sel pour adoucisseur - Mise en conformité de l'électricité des communs selon décision AG - Démolition et réparation de la chape d'un palier de la cage d'escalier - Contrôle amiante - Remplacement d'un vitrage - Remplacement d'ampoules, réglage de portes et enlèvement d'encombrants au 11ème étage - Remplacement de la vidéophonie selon décision AG + solution à la problématique des sonnettes palières - Nettoyage des avaloirs et caniveaux - Remplacement d'une barrière et placement de deux poteaux de protection.

Le syndic demande aux copropriétaires de vérifier le bon fonctionnement des sonnettes palières. En cas de problème technique merci de l'en informer par mail.

## 11. QUITUS AU SYNDIC

Quitus est donné au Syndic pour l'exercice écoulé.

|                  |                |         |          |
|------------------|----------------|---------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 598 100 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0       | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 598 100 | -        |
|                  | Abstentions    | 0       | -        |
| Non              |                |         |          |
| Abstention       |                |         |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 12. RENOUVELLEMENT DU REVÊTEMENT (TARMAC) DE L'ESPACE PARKING ET GARAGE (DEMANDE DE MME BRION)

Demande de l'avis de l'assemblée générale concernant le renouvellement du revêtement (Tarmac) de l'espace des emplacement de parking et des garages (Demande de Mme Brion) Attention : Zone privative et zone de manœuvre commune. Les demandes de devis seront effectuées et présentées à l'Assemblée générale prochaine.

Départ de Mme Goffin.

|                  |   |        |         |
|------------------|---|--------|---------|
| Majorité des 2/3 | Oui   | 23 100 | 75,00 % |
|                  | Non   | 7 700  | 25,00 % |
|                  | Voix exprimées  | 30 800 | -       |
|                  | Abstentions   | 0      | -       |
| Non              | Mr et Mme JAUMOTTE-DESSE - Mr et Mme MICHEL-RAES PIERRE - PREGALDIEN-WOUTERS<br>SUCCESSION - Mme SCHANDELIER ANNIE - Mr et Mme HUBERT-BERTRAND DOMINIQUE - Mlle<br>BAZIER COLINE - Mlle CORTVRIENDT NADEIGE - Mr et Mme DEMEY - VANDOOREN |        |         |
| Abstention       |   |        |         |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### **13. ETAT DES LIEUX DES GARAGES AVANT TRAVAUX À LA PROPRIÉTÉ VOISINE + FINANCEMENT**

Le projet de la propriété voisine n'ayant pas été concrétisé, cette démarche n'a pas été réalisée sous peine d'être obsolète. Le terrain vient d'être revendu et les acquéreurs sont bien informés du souhait de cette démarche à charge des promoteurs. En absence d'action en ce sens le syndic fera réalisé l'état des lieux des garages par un expert en la matière avant ou le cas échéant au moment de la réalisation des travaux de construction à la propriété voisine (risque éventuel notamment de lézardes aux murs). Dans le cas d'une prise en charge par la copropriété, le financement sera dans les charges en absence d'autre décision lors de l'assemblée générale du 23-11-2023.

### **14. REMPLACEMENT DES CHÂSSIS DES PORTES D'ENTRÉE DU HALL IMMEUBLE LILAS + FINANCEMENT**

Pour information, les pompiers exigent deux portes de 90 cm de large chacune (vous n'en n'avez qu'une de 80 cm). Elles pourront s'ouvrir vers l'intérieur car une servirait aux secours qui entrent et l'autre pour la sortie des occupants. La mise à l'extérieur de nouvelles boîtes aux lettres avec la prise de courrier depuis l'intérieur du hall solutionne le problème de non conformité de celles-ci et les problèmes des SDF et autres en fermant l'accès à l'immeuble dès la première porte dont l'ouverture serait commandée à distance par les parlophones individuels et face à la porte à l'aide de la clé actuelle éventuellement via une serrure sur la porte ou une serrure sur un contact électrique qui libère l'électro aimant si vous opté pour un électro aimant. L'électro aimant empêche de forcer la porte depuis l'extérieur. La porte est verrouillées par plusieurs centaines de kilos. Les parlophones communs de gauche et de droite de chaque immeuble seront déplacés et intégrés aux nouveaux châssis pour les visiteurs appeler les occupants. L'avis des pompiers est favorable pour l'élimination totale des armatures en bois des entrées latérales n'étant pas RF (résistantes au feu), les vitres non sécurisées et ne répondant pas aux normes actuelles, de plus les portes vitrées ne s'ouvrent pas dans le bon sens. Ces ensembles représentent de réels obstacles en supplément d'être hors normes comme évoqué.

Présentation et vote pour le devis de la société House Protect, pour un montant de 30.199,40 € TVAC. L'offre de la société House Protect est acceptée. Financement par appel spécifique.

|                  |                          |                |         |
|------------------|--------------------------|----------------|---------|
| Majorité des 2/3 | Oui                      | 294 600        | 97,81 % |
|                  | Non                      | 6 600          | 2,19 %  |
|                  | <b>Voix exprimées</b>    | <b>301 200</b> | -       |
|                  | Abstentions              | 0              | -       |
| Non              | Mme BOSSCHAERT VÉRONIQUE |                |         |
| Abstention       |                          |                |         |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### **15. REMPLACEMENT DES CHÂSSIS DES PORTES D'ENTRÉE DU HALL IMMEUBLE LILAS + FINANCEMENT**

Présentation et vote pour le devis de la société Servi-Vit, pour un montant de 33.987,19 €. L'offre de la société servi-Vit n'est pas acceptée.

|                  |  |                |          |
|------------------|--|----------------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui  | 0              | 0,00 %   |
|                  | Non  | 301 200        | 100,00 % |
|                  | <b>Voix exprimées</b>  | <b>301 200</b> | -        |
|                  | Abstentions  | 0              | -        |
| Non              | Mr ARTOISENET FRANCIS - Mme HANSE NATHALIE - Mr HUBERTY BRUNO - Mr et Mme JACQUES-BERNARD PIERRE - Mr et Mme JAUMOTTE-DESSE - Mme LAMBOTTE CHRISTIANE - Mr et Mme LOUIS-HOTTERBEE - Mr ou Mme OLISLAEGER - Mme ROLIN-NICOLAS FABIENNE - Mr RONVAUX JACQUES - Mme SCAILLET MARIE-JOSÉ - Mme SMAL NATHALIE - Mr STASINOPoulos YANNIS C/O Mr SONNEVILLE YVES - Mr WINAND GUY - Mr LEMAIRE Kevin - Mr DEMANET Jessy - Mr Bouvier Julien - Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER - Mr et Mme HANOTTE-HERPOEL - Mr et Mme GOFFLOT-KNOTT MICHEL - Mlle BAZIER COLINE - Mme BEAUVOIS JOSIANE - Mme MAILLEUX ISABELLE - Mme BOSSCHAERT VÉRONIQUE - Mme BRION ARIANE - Mlle CESARACCIO FIORELLA - Mme CHANDELON SUZANNE - Mr CHERDON MICHEL - Mme CLAES MARIE-CLAIRES - Mme CREPIN INGRID - Mme DEBAUCHE CHANTAL - Famille MICHAU C/O MICHAU Philippe - Mme DUQUESNE-DEVOS CÉCILE C/O MME DUQUESNE I - Mr et Mme DEWEERDT-PEHLIVAN JEAN-PAUL - Mme DONNEAUX CATHERINE - Mr et Mme FABRY-BARBIER JEAN-POL - Mr GILLAIN EDWIN - Mr GUILLAUME Pascal |                |          |
| Abstention       |  |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

## **16. REMPLACEMENT DES CHÂSSIS DES PORTES D'ENTRÉE DU HALL IMMEUBLE MIMOSA + FINANCEMENT**

Les explications du syndic communiquées pour l'immeuble Lilas sont identiques pour Mimosa. Présentation et vote pour le devis de la société House Protect, pour un montant de 30.199,40 € TVAC. L'offre de la société House Protect est acceptée. Financement par un appel spécifique.

|                  |                       |                |          |
|------------------|-----------------------|----------------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui                   | 255 150        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>255 150</b> | -        |
|                  | Abstentions           | 0              | -        |
| Non              |                       |                |          |
| Abstention       |                       |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## **17. REMPLACEMENT DES CHÂSSIS DES PORTES D'ENTRÉE DU HALL IMMEUBLE MIMOSA + FINANCEMENT**

Présentation et vote pour le devis de la société Servi-Vit, pour un montant de 33.987,19 €. L'offre de la société servi-Vit n'est pas acceptée.

|                  |  |                |          |
|------------------|--|----------------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui  | 0              | 0,00 %   |
|                  | Non  | 255 150        | 100,00 % |
|                  | <b>Voix exprimées</b>  | <b>255 150</b> | -        |
|                  | Abstentions  | 0              | -        |
| Non              | Mme MULQUIN Nathalie - Mr et Mme LONGREE-MERVEILLE GUY - Mr MARCHAND EMILE - Mr et Mme MICHEL-RAES PIERRE - Mr et Mme NOVAK-DERSIN ETIENNE - Mr ou Mme OLISLAEGER - Succession PONCELET - Mr et Mme PURNODE-HANCHARD CHRISTIAN - Mr et Mme RASE-GAILLARD ALAIN - Mme REMY MARIE - Mme SCHUURWEGEN MYRIAM - Mr SEPULCHRE FRÉDÉRIC - Mme WATHELET FABIENNE - Mr Bourgeois Mathieu - Mr DEVLEESCHOUWER Guillaume - Mr LEWANDOWSKI CHRISTOPHE - Mr et Mme LABRANCHE CLAUDINE-ROUSSEAU TOM - Mr et Mme BAZIER-DEMUELENAERE FRANÇOIS - Mr CARPENTIER MARCEL - Mr et Mme FAFCHAMP-POITIER - Mlle COLLOT STÉPHANIE C/O MR COLLOT JACQUES - Mlle CORTVRIENDT NADEIGE - Mme DEGEHET VALÉRIE - Famille MICHAU C/O MICHAU Philippe - Mr DELCOURT SIMON - Mr et Mme DOYEN-SIMONET JEAN - Mr LIGOT Xavier - Mme GRANVILLE ANDRÉE - Mme GRODENT-RAVET BRIGITTE - Mr HUBERT RAPHAEL - Mr HUPE PIERRE - Mr BIERNAXU Bernard |                |          |
| Abstention       |  |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

## **18. ASCENSEURS ET MACHINERIES**

Information concernant l'état des ascenseurs et machineries. Le syndic informe que les portes palières présentent des marques d'usures et de fatigue.

## **19. MODERNISATION DE LA COLLECTE DES POUBELLES (VOTE POUR LILAS) + FINANCEMENT**

Test à mettre en place du côté de l'immeuble Lilas à son initiative (Vote pour Lilas) selon la documentation et les prix communiqués + Financement.

Vote pour Lilas concernant la remise de prix de VEOLIA.

L'Assemblée n'a pas voté et décide d'en reparler à l'AG prochaine. Une réflexion commune pour les deux immeubles et ce en collaboration avec les concierges sera présenté.

Départ de Mme Claes Marie-Claire et Mr Olislaeger.

## **20. MODERNISATION DE LA COLLECTE DES POUBELLES (VOTE POUR LILAS CONCERNANT LA REMISE DE PRIX DE VANHEEDE)**

Vote pour Lilas concernant la remise de prix de VanHeede.

Pas de vote.

## **21. MODERNISATION DE LA COLLECTE DES POUBELLES (VOTE POUR LILAS CONCERNANT LA REMISE DE PRIX DE RENEWI)**

Vote pour Lilas concernant la remise de prix de Renewi.

Pas de vote.

## **22. REMPLACEMENT ADOUCISSEUR (VOTE POUR LILAS)**

Vote pour Lilas concernant la remise de prix des Ets DAIX, pour un montant de 5.763,16 €. L'offre des Ets DAIX est acceptée. Financement par appel spécifique.

|                  |                       |                |          |
|------------------|-----------------------|----------------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui                   | 286 050        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>286 050</b> | -        |
|                  | Abstentions           | 0              | -        |
|                  | Non                   |                |          |
|                  | Abstention            |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## **23. REMPLACEMENT ADOUCISSEUR (VOTE POUR LILAS)**

Vote pour Lilas concernant la remise de prix de Mr Flohimont, pour un montant de 10.108,16 €. L'offre de Mr Flohimont, n'est pas acceptée.

|                  |                       |   |          |
|------------------|-----------------------|---|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui                   | 0   | 0,00 %   |
|                  | Non                   | 286 050   | 100,00 % |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>286 050</b>  | -        |
|                  | Abstentions           | 0   | -        |
|                  | Non                   | Mr ARTOISENET FRANCIS - Mme HANSE NATHALIE - Mr HUBERTY BRUNO - Mr et Mme JACQUES-BERNARD PIERRE - Mr et Mme JAUMOTTE-DESSE - Mme LAMBOTTE CHRISTIANE - Mr et Mme LOUIS-HOTTERBEEEX - Mme ROLIN-NICOLAS FABIENNE - Mr RONVAUX JACQUES - Mme SCAILLET MARIE-JOSÉ - Mme SMAL NATHALIE - Mr STASINOPoulos YANNIS C/O Mr SONNEVILLE YVES - Mr WINAND GUY - Mr LEMAIRE Kevin - Mr DEMANET Jessy - Mr Bouvier Julien - Mr et Mme ELMADKOUK - ROSIER - Mr et Mme HANOTTE-HERPOEL - Mr et Mme GOFFLOT-KNOTT MICHEL - Mlle BAZIER COLINE - Mme BEAUVOIS JOSIANE - Mme MAILLEUX ISABELLE - Mme BOSSCHAERT VÉRONIQUE - Mme BRION ARIANE - Mlle CESARACCIO FIORELLA - Mme CHANDELON SUZANNE - Mr CHERDON MICHEL - Mme CREPIN INGRID - Mme DEBAUCHE CHANTAL - Famille MICHAU C/O MICHAU Philippe - Mme DUQUESNE-DEVOS CÉCILE C/O MME DUQUESNE I - Mr et Mme DEWEERDT-PEHLIVAN JEAN-PAUL - Mme DONNEAUX CATHERINE - Mr et Mme FABRY-BARBIER JEAN-POL - Mr GILLAIN EDWIN - Mr GUILLAUME Pascal | -        |
|                  | Abstention            |   |          |

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

## 24. ADAPTATIONS APPORTÉES AU ROI

Monsieur CUVELIER ayant proposé ses services pour améliorer le contenu du ROI, les copropriétaires et le syndic remercie vivement Monsieur CUVELIER et Monsieur DE HEPCEE pour leur travail au profit de toutes et tous. Décision de l'assemblée générale par rapport à la version ainsi obtenue du ROI joint en annexe dans son intégralité.

Pour information : La solution sous forme copie papier de la version dite « simplifiée » du ROI de quelques pages affichées aux valves a été remplacée par le syndic Immo Topaze par une solution sous forme d'un QR-code aux valves à lire avec son smartphone ce qui permet de disposer du ROI complet, ce qui est un progrès substantiel.

Les points du ROI non présents dans l'affichage de la version du ROI réduit risquent de ne pas être respectés et pourraient dès lors ne pas être opposables au tiers. Comment sélectionner certains articles par rapport à d'autres ? En effet le législateur impose l'affichage, d'une manière ou d'une autre, du ROI complet. Il en est de même pour le joindre aux baux des locations.

|                  |                |         |          |
|------------------|----------------|---------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui            | 569 800 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0       | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 569 800 | -        |
|                  | Abstentions    | 0       | -        |
| Non              |                |         |          |
| Abstention       |                |         |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 25. ADAPTATION DE L'ARTICLE 36 (ROI)

Adaptation de l'ARTICLE 36 apportée au ROI ayant pour objectif de donner plus de moyens d'actions à l'article 36. Elle s'inspire très fortement de la clause pénalité de l'article 35 (sur les animaux) déjà d'application. Décision de l'assemblée générale par rapport à la version ainsi obtenue et communiquée.

|                  |                |         |          |
|------------------|----------------|---------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui            | 569 800 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0       | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 569 800 | -        |
|                  | Abstentions    | 0       | -        |
| Non              |                |         |          |
| Abstention       |                |         |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 26. ADAPTATION DES STATUTS À APPORTER SELON LES DERNIÈRES MODIFICATIONS DE LA LOI

Le ROI et le RC ont été adaptés suivant les modifications de la loi en 2018, il convient de les adapter conformément aux nouvelles dispositions de la loi du 4 février 2020 pour le règlement de copropriété, la loi du 20 décembre 2020 (AG en distancielle) et la loi du 31 décembre 2020 (nouvelle majorité concernant les immeubles vétustes). Toutefois, le syndic Immo Topaze a adapté le ROI selon les dernières décisions d'assemblées générales jusqu'au 23 novembre 2023. Le syndic propose à l'assemblée générale d'employer les services de professionnels en matière juridique qui ne s'improvise pas. Une remise de prix est présentée pour l'adaptation conformément aux nouvelles dispositions légales avec la reprise de l'acte de base pour la description des parties communes et privatives.

Le montant proposé est de 650 euros HTVA majoré des frais de dactylo (250 euros). Décision de l'assemblée générale par rapport aux devis concernant la mise à jour des statuts.

|                  |                |         |          |
|------------------|----------------|---------|----------|
| Majorité des 2/3 | Oui            | 569 800 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0       | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 569 800 | -        |
|                  | Abstentions    | 0       | -        |
| Non              |                |         |          |
| Abstention       |                |         |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## **27. TRAVAUX ÉVENTUELS DÉCIDÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE + FINANCEMENT**

Travaux décidés par l'Assemblée Générale / Réfection du trottoir défoncé par les passages de véhicules à l'entrée 5-6. Ce travail est exigé par la Ville de Namur. Le Conseil de Copropriété est mandaté à cette occasion pour superviser la réalisation à opérer par le syndic. Le syndic s'adressera selon le montant à la société Hastir et à d'autre sociétés (TRDP et Eurogreen) dans le cas d'un devis au dessus de 1.000 € HTVA. Ces 3 entreprises étant agréées sont recommandées par la Ville. La problématique des passages de camions (poubelles / renforcement) sera étudiée. Financement par le fond de réserve général (Mme Degehet et Monsieur Delcourt ne sont pas d'accord que ce poste soit déduit du fonds de réserve).

|                  |                       |                |          |
|------------------|-----------------------|----------------|----------|
| Majorité des 4/5 | Oui                   | 569 800        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>569 800</b> | -        |
|                  | Abstentions           | 0              | -        |
| Non              |                       |                |          |
| Abstention       |                       |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## **28. FIXATION DU BUDGET / COMPTE COURANT TITULAIRE : ACP LILAS MIMOSA: BE90 3501 0077 4332 BIC :BBRUBEBB**

Fixation du budget pour l'exercice en cours. Pour information, les frais 2023-2024 s'élèvent à 464.436,76 € avec les consommations et les travaux payés par les fonds de réserves. Les dépenses réelles strictes (fonctionnement) 2023-2024 s'élèvent à 184.606,37 €.

L'assemblée générale valide de constituer 4 versements trimestriels de 25.000 €. Les versements sont fixés les 01-07-24 (25.000 € déjà appelé), 01-10-24 (25.000 € déjà appelé), 01-01-25 et 01-04-25. Si le budget n'est pas suffisant le syndic fera un appel extraordinaire. - Compte courant : ACP Lilas Mimosa: BE90 3501 0077 4332 Bic :BBRUBEBB - Rappel aux propriétaires débiteurs de verser (dernier délai) le montant de leur décompte 2023-2024 dans la huitaine.

|                  |                       |                |          |
|------------------|-----------------------|----------------|----------|
| Majorité absolue | Oui                   | 569 800        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>569 800</b> | -        |
|                  | Abstentions           | 0              | -        |
| Non              |                       |                |          |
| Abstention       |                       |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## **29. FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL / COMPTE ÉPARGNE TITULAIRE : ACP LILAS MIMOSA BE16 3634 7995 9474 BIC : BBRU BE BB**

Pour votre information le fonds de réserve général est de 8.664,89 € au 13-11-2024 - Fixation du fonds de réserve Général selon vos quotités générales au compte épargne titulaire : ACP Lilas Mimosa BE16 3634 7995 9474 Bic : BBRU BE BB. L'assemblée générale décide de ne pas augmenter ce fonds de réserve.

**30. FONDS DE RÉSERVE LILAS / COMPTE ÉPARGNE: ACP LILAS MIMOSA BE16 3634 7995 9474 BIC : BBRU BE BB**

Pour votre information le montant du fonds de réserve est de 1.063,14 € au 13-11-2024.

L'assemblée générale décide de constituer la somme de 5000 € en un versement. Compte épargne: ACP Lilas Mimosa BE16 3634 7995 9474 Bic : BBRU BE BB

|                  |                |         |          |
|------------------|----------------|---------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 286 050 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0       | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 286 050 | -        |
|                  | Abstentions    | 0       | -        |
| Non              |                |         |          |
| Abstention       |                |         |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**31. FONDS DE RÉSERVE MIMOSA / COMPTE ÉPARGNE: ACP LILAS MIMOSA BE16 3634 7995 9474 BIC : BBRU BE BB**

Pour votre information le montant du fonds de réserve est de 1.969,48 € au 13-11-2024.

L'assemblée générale décide de constituer la somme de 5000 € en un versement. Compte épargne: ACP Lilas Mimosa BE16 3634 7995 9474 Bic : BBRU BE BB

|                  |                |         |          |
|------------------|----------------|---------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 253 650 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0       | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 253 650 | -        |
|                  | Abstentions    | 0       | -        |
| Non              |                |         |          |
| Abstention       |                |         |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**32. 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            | 569 800 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0       | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 569 800 | -        |
|                  | Abstentions    | 0       | -        |
| Non              |                |         |          |
| Abstention       |                |         |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### **33. MONTANT DU SEUIL DÉCISIONNEL DU SYNDIC SEUL**

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

|                  |                       |                |          |
|------------------|-----------------------|----------------|----------|
| Majorité absolue | Oui                   | 569 800        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>569 800</b> | -        |
|                  | Abstentions           | 0              | -        |
| Non              |                       |                |          |
| Abstention       |                       |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### **34. 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                   | 569 800        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>569 800</b> | -        |
|                  | Abstentions           | 0              | -        |
| Non              |                       |                |          |
| Abstention       |                       |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### **35. MISE À JOUR DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

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

|                  |                       |                |          |
|------------------|-----------------------|----------------|----------|
| Majorité absolue | Oui                   | 569 800        | 100,00 % |
|                  | Non                   | 0              | 0,00 %   |
|                  | <b>Voix exprimées</b> | <b>569 800</b> | -        |
|                  | Abstentions           | 0              | -        |
| Non              |                       |                |          |
| Abstention       |                       |                |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### **36. RAPPELS D'USAGES + RAPPEL DU RESPECT DU ROI + QUINZAINE HABITUELLE DE L'AGO = DEUXIÈME DE NOVEMBRE**

Rappel de communiquer au syndic vos coordonnées et celles de votre(vos) locataire(s) éventuel(s) + Rappel du respect du ROI. Rappel aux copropriétaires de payer l'indemnité de déménagement de 100 € spontanément au compte épargne titulaire : ACP Lilas Mimosa BE16 3634 7995 9474 Bic : BBRU BE BB - Les dépôts sauvages d'immondices, de mobiliers et autres ne sont pas autorisés dans l'enceinte de la copropriété. Les services de la ressourcerie peuvent être employés gratuitement à cette fin encore faut-il un peu un minimum de conscientisation pour contacter la ressourcerie 081260400. Le syndic insiste pour que le mobilier n'attende pas des jours ou des semaines dans le hall en attente de l'enlèvement. La mise à disposition pour la ressourcerie doit être synchronisée avec l'enlèvement immédiat. Quinzaine habituelle de l'Assemblée Générale Ordinaire = deuxième de Novembre

### 37. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Désignation du ou des commissaires aux comptes : Candidature de Monsieur Bouvier est retenue. Candidature de Madame Elmadkouk est retenue. Les votes sont individuels et identiques.

|                  |                |         |          |
|------------------|----------------|---------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 569 800 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0       | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 569 800 | -        |
|                  | Abstentions    | 0       | -        |
| Non              |                |         |          |
| Abstention       |                |         |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 38. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Election et/ou renouvellement des membres du Conseil de Copropriété : Candidature retenue de Monsieur Winand G. Candidature retenue de Monsieur Purnode D. Candidature retenue de Mme Bazier. Candidature retenue de Monsieur Demanet et Monsieur Ronveaux. Les votes sont individuels et sont identiques.

|                  |                |         |          |
|------------------|----------------|---------|----------|
| Majorité absolue | Oui            | 569 800 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0       | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 569 800 | -        |
|                  | Abstentions    | 0       | -        |
| Non              |                |         |          |
| Abstention       |                |         |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 39. 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            | 569 800 | 100,00 % |
|                  | Non            | 0       | 0,00 %   |
|                  | Voix exprimées | 569 800 | -        |
|                  | Abstentions    | 0       | -        |
| Non              |                |         |          |
| Abstention       |                |         |          |

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:15.