

ACP CLOSERIE 4-PATURAGE 0863.979.790

Route d'Andenne 4F à 5310 EGHEZEE

P.-V. DES ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES DU 24/10/2023 et du 25/10/2023

LIEU : Salle de l'Esderel Rue Des Keutures 5310 Eghezée
Ouverture de la séance à 16h30

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

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	*BRAUN * CHAUVIAUX * DUBOIS * LEBRUN* OYAERT*	5/9	8.159 /13.527
Procuration	* DUHOUX *THIRY	2/9	2.853/13.527
		7/9	11.012 /13.527

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 DUBOIS.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents	* DELFORGE * THOMAS-BOSMANS	2/9	2.515 /13.527

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/07/2022 au 30/06/2023

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes

Le syndic donne certaines explications sur les comptes.

Mme THIRY et Mr DUBOIS relatent leur mission de contrôle des comptes et proposent 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	11.012 /11.012	
NON	0 / 11.012	
ABSTENTIONS	0 / 11.012	

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 : 01/07/2023 au 30/06/2024

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. (23.000€ an)

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord pour maintenir les provisions trimestrielles à 5.750€.

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

Pour l'exercice 2023-2024, le Conseil de copropriété est constitué de :
Mme THIRY et Mr DUBOIS qui constitueront également le collège des commissaires aux comptes.

POINT 5 DECISIONS NE CONCERNANT QUE LA CLOSERIE 4

Remplacement plaque porche.

Deux devis ont été demandés pour ce travail : Hoolans 376€ - Five 564€
Après discussion, l'AG marque son accord sur le devis de Mr HOOLANS.

Réparation ascenseur

Suite aux travaux de mise en conformité, l'ascensoriste a dû revenir afin de réaliser certains réglages et remplacer les joints du système hydraulique.
La dernière intervention date de la semaine dernière, en principe tout est réglé.

Cahier des charges du jardinier

Le syndic lit le cahier des charges et explique le fonctionnement et organisation du jardinier.
Un seul passage a eu lieu au niveau de la phase 4, le syndic sera attentif lors de la réception de la facture.

Devis remplacement 2 sorbiers -> à voir en phase général

Nettoyage partie abimée du bandeau

Le budget pour refaire uniquement la partie abimée est de 1080€ HTVA et pour le tout 2410€ HTVA.
Après discussion, l'AG décide de ne rien faire et de reporter ces travaux.

Arbres voisins

Des courriers ont été envoyés pour demander ces entretiens.
Une petite taille a eu lieu.

Précompte immobilier.

L'AG discute de l'augmentation du précompte immobilier.
Une réclamation ne peut être introduite que de manière individuelle.

Vitres fixes : nettoyage à programmer.

POINT 6 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT EN FONCTION DU BUDGET A MOYEN TERME

L'AG décide de doter le fonds de réserve par trimestre de 500€.

Fin de l'AG phase 4, le 24/10/2023 à 17h37.

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

25/10/2023 à 18h : Copropriété générale toutes phases réunies

39 propriétaires présents ou représentés sur 58 et au niveau des quotités 67.694 sur 100.000.
L'assemblée générale est présidée par Mr SCHAUWERS.

POINT 7 DIVERS ET TRAVAUX CONCERNANT TOUTES LES PHASES

Nettoyage bandeaux des balcons 1-2-3

Suite à la demande de la dernière AG, un devis a été demandé pour le nettoyage des bandeaux des balcons.

Il s'élève à : Phase 1 : 6.550€ pour le nettoyage -> 10.504€ avec l'hydrofuge

Phase 2: 6.741€ pour le nettoyage -> 11.055€ avec l'hydrofuge

Phase 3: 3.688€ pour le nettoyage -> 5745€ avec l'hydrofuge

Phase 1 ne souhaite pas faire ce travail via entrepreneur.

Phase 2 ne souhaite pas faire ce travail via entrepreneur.

Phase 3 souhaite un autre devis comparatif.

Ce point sera à revoir par phase.

Il est rappelé lors des nettoyages des terrasses de bien prévenir les occupants en dessous et de n'utiliser que de l'eau.

Déplacer bancs : Voir d'abord si une réparation est possible.

Remplacement de deux sorbiers

Chardons allée/mauvaises herbes -> Le jardinier sera rappelé concernant l'entretien global.

Il sera demandé de tailler les haies en juillet et la 2^{ème} fin octobre.

L'Ag ne souhaite pas le remplacement des arbres.

Il sera demandé un sérieux élagage des arbres en phase 1.

Responsabilité des chats errants qui provoquent dégâts

L'Ag évoque la problématique du nourrissage des chats errants. La présence de ces chats provoque des dégâts à la copropriété et aux éléments privatifs des terrasses du rez-de-chaussée. La loi prévoit la responsabilité de la personne qui nourrit les chats en les désignant comme propriétaires.

Le propriétaire concerné fera le message à son locataire qui nourrit les chats.

AVIS rappel : ramassage des déjections dans la pelouse / pas de chat en liberté / pour les poubelles respect du timing de dépôt.

POINT 8 RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC SPRL BUREAU PH. COLLIN

L'assemblée marque son accord à l'unanimité pour le renouvellement du mandat de syndic pour une période de 1 an dans les mêmes conditions financières pour chaque phase, indexées au 1^{er} janvier sur base de l'indice santé.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 19h.

Fait à Leuze



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

Envoyé à tous les propriétaires le 08/11/2023



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