

ACP RÉSIDENCE MONTAIGLE

N° ENT. : 0872.335.846

SIÈGE SOCIAL : AVENUE GOUVERNEUR BOVESSE 17 À 5100 JAMBES

PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 05/12/2024

LIEU : HÔPITAL DU BEAU VALLON (SALLE DE RÉUNION « EMERAUDE ») - RUE DE BRICGNIOT 205 À 5002 SAINT-SERVAIS

OUVERTURE DE SÉANCE : 18H00

POINT 1 : VALIDATION DE L'ASSEMBLÉE : SIGNATURE DE LA LISTE DES PRÉSENCES ET DÉSIGNATION DE LA PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE

Les 18 copropriétaires (sur 23) présents ou représentés comptabilisent 7.667/10.000^e des quotes-parts (voir liste de présence en annexe).

Le double quorum de présence étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et peut délibérer sur son ordre du jour.

Président de l'assemblée : M. NACHTERGAELE Christian

Secrétaire de l'assemblée : M. MATERNE Alexandre

POINT 2 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023-2024 (01/07/2023 AU 30/06/2024) ET DU BILAN AU 30/06/2024

Acceptez-vous de postposer l'approbation des comptes de l'exercice 2023-2024 à une assemblée extraordinaire à convoquer fin janvier 2025 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

Acceptez-vous de confier à Messieurs NACHTERTGAEL et HOANG le contrôle des comptes de l'exercice 2023-2024 afin d'assister Monsieur LEBE ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 3 : DÉCHARGES À DONNER POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ :

A. Au conseil de copropriété

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

B. Au commissaire aux comptes

La décharge est postposée à l'assemblée générale extraordinaire à convoquer fin janvier 2025.

C. Au syndic IMMO TOPAZE (période du 01/07/2023 au 12/10/2023)

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

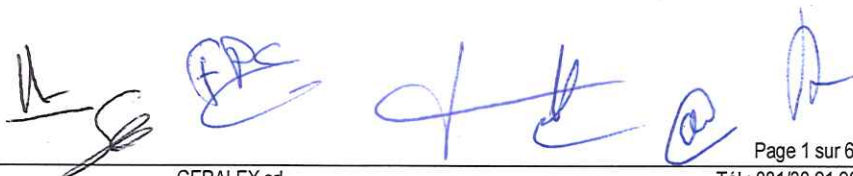
D. Au syndic GERALEX (période du 13/10/2023 au 30/06/2024)

La décharge est postposée à l'assemblée générale extraordinaire à convoquer fin janvier 2025.

POINT 4 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024-2025 (ART 3.89, §5, 16° DU CODE CIVIL)

Approuvez-vous le budget prévisionnel 2024-2025 de 68.064,77 € ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			



Page 1 sur 6

POINT 5 : RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART 3.89, §5, 12° DU CODE CIVIL)

Souhaitez-vous conserver tous les fournisseurs de la copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 6 : CHANGEMENT ÉVENTUEL DE PRESTATAIRE POUR LE NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

Acceptez-vous de confier dorénavant le nettoyage des parties communes à la société CVP pour un prix de 423,50 € TVAC/mois ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

Etant donné qu'il n'existe pas de contrat avec le prestataire SD ENTREPRISE SCOM – NETTOCLEAN, il n'y a aucun préavis à respecter.

Pour ce qui concerne le nettoyage de la plateforme accessible par l'appartement n°13, Madame MAURAGE est invitée à faire une proposition à l'assemblée générale extraordinaire de fin 2025.

POINT 7 : CHANGEMENT ÉVENTUEL DE CONTRAT D'ASSURANCE INCENDIE (AUGMENTATION DES GARANTIES COUVERTES ET DES PLAFONDS FINANCIERS).

Acceptez-vous de souscrire un nouveau contrat d'assurance incendie AXA Buildimax All Risk (prime annuelle de 6.269,13 € TTC à l'Abex 1048) ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

Le courtier DELLOYE LATIERS est maintenu.

POINT 8 : CHANGEMENT ÉVENTUEL DE FOURNISSEUR DE MAZOUT DE CHAUFFAGE

Acceptez-vous de maintenir le fournisseur de mazout de chauffage Freddy SACRE s'il accepte d'accorder une remise fixe de 0,052 € HTVA/litre ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 9 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE LOCATION DE NOUVEAUX DÉCOMPTEURS D'EAU CHAUDE, D'EAU FROIDE AINSI QUE DE CALORIMÈTRES

Acceptez-vous de souscrire un nouveau contrat de location des calorimètres (durée de 10 ans – 8,65 € HTVA/calorimètre/an), décompteurs d'eau chaude (durée de 8 ans – 15,30 € HTVA/décompteur/an) et décompteurs d'eau froide (durée de 10 ans – 15,30 € HTVA/décompteur/an) avec la société TECHEM-CALORIBEL ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 10 : ISOLATION DES TUYAUX DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE SANITAIRE APPARENTS EN CAVE (SUITE AU DÉSAMIANTAGE RÉALISÉ PAR LA SOCIÉTÉ LAURENTY EN 2023)

Acceptez-vous de confier les travaux d'isolation aux Ent. DAIX au prix de 7.154,85 € TVAC ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

Financement par le fonds de réserve.

Acceptez-vous de confier au conseil de copropriété la négociation d'une réduction du prix avec les Ent. DAIX ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 11 : MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES PARTIES COMMUNES

Acceptez-vous de réaliser les travaux de mise en conformité de l'installation électrique des parties communes ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Financement par le fonds de réserve.

Acceptez-vous de confier le choix de l'entrepreneur au conseil de copropriété ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Il est demandé au syndic d'obtenir un second devis.

POINT 12 : REMPLACEMENT DE LA 1ÈRE PORTE D'ENTRÉE ET DU SYSTÈME DE PARLOPHONIE

Acceptez-vous de confier les travaux (remplacement de la première porte d'entrée avec intégration de nouvelles boîtes aux lettres, remplacement de la vidéophonie Bticino, installation d'un système de contrôle d'accès Intrabox Intratone sur la première et la seconde porte d'entrée, placement d'une alimentation de secours pour les 2 portes d'entrée) à la société MARINELLI+ le pour un coût de 17.214,40 € TVAC (hors postes intérieurs vidéophones et hors badges d'accès) ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Financement par le fonds de réserve.

Les postes intérieurs vidéophones BTICINO Classe 100V16B seront imputés en frais privatifs (355,10 € TVAC/poste).

Les badges d'accès seront imputés en frais privatifs.

La teinte choisie pour le châssis et les boîtes aux lettres est le RAL7016.

Il est demandé au syndic :

1. de négocier avec MARINELLI+ un ouvrant de 900mm (au lieu des 800mm prévus)
2. de soumettre à l'assemblée générale extraordinaire de fin janvier 2025 un devis de démontage ou de recouvrement des anciennes boîtes aux lettres.

POINT 13 : ADAPTATION ET MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS ET DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR AUX LOIS DU 18 JUIN 2018 ET DU 4 FÉVRIER 2020 – RÉGULARISATION DU CHANGEMENT D'AFFECTATION ET D'AGRANDISSEMENT DE CERTAINS LOTS DU REZ-DE-CHAUSSÉE – DÉSIGNATION D'UN NOTAIRE EN VUE D'ÉTABLIR UN ACTE DE BASE MODIFICATIF, VOIRE D'UN GÉOMÈTRE POUR LA RÉDACTION D'UN RAPPORT MOTIVÉ (FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE).

Acceptez-vous de confier au géomètre AGENAM l'établissement d'un rapport motivé tel que prévu par l'article 3.85, §1 du Code civil ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Financement par le fonds de réserve.

POINT 14 : MISE EN CONFORMITÉ INCENDIE

Acceptez-vous de solliciter la Zone de secours NAGE pour un avis préalable informel ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.667	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0

☞ La résolution est **acceptée**.

POINT 15 : REMPLACEMENT DE LA COLONNE DE DÉCHARGE DES WC DES APPARTEMENTS SIS EN FAÇADE AVANT GAUCHE.

Le point est postposé à l'assemblée générale ordinaire 2025.

Dans l'intervalle, il est demandé au syndic de faire réparer la décharge au niveau de l'appartement de M. HOANG.

***** TIMMERMANS-QUESTIAUX (359/10.000èmes) quitte la séance *****

POINT 16 : POINT DEMANDÉ PAR LE LOCATAIRE MALVOYANT DE LA CONCIERGERIE : AU 6E ÉTAGE, PLACEMENT D'UN DÉTECTEUR DE MOUVEMENTS POUR DÉCLANCHER L'ÉCLAIRAGE DU PALIER.

Acceptez-vous de confier à l'électricien JVDEOM le placement d'un détecteur de mouvements pour déclencher l'éclairage du palier en lieu et place du bouton poussoir situé au plus proche de la porte d'entrée de la conciergerie ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

Financement par le fonds de réserve.

POINT 17 : POINT DEMANDÉ PAR MONSIEUR LOSSEAU : JE NE SOUHAITE PAS DE REMBOURSEMENT POUR LES FRAIS DE CHAUFFAGE À MON NIVEAU MAIS JE VOUS INVITE À MAINTENIR LE POINT EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR LES VOISINS DE MON LOCATAIRE. EN EFFET, JE SOUHAITE QU'ILS AIENT UNE RÉDUCTION DE LOYER POUR LE MOIS DE NOVEMBRE AU VU DE LA SITUATION QU'ILS SUBISSENT ACTUELLEMENT (INDÉPENDANTE DE LEUR VOLONTÉ).

Acceptez-vous de d'accorder une réduction de loyer de 300,00 € au locataire de la conciergerie ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est refusée .			

POINT 18 : POINT DEMANDÉ PAR LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION INVESTISSEMENT LOCAL À L'ARRIÈRE (CF. AGO DE 2021).

Le point est postposé à l'assemblée générale ordinaire de 2025.

POINT 19 : REMPLACEMENT ET ISOLATION DE LA TOITURE : DÉSIGNATION D'UN ARCHITECTE OU D'UN EXPERT AFIN D'ÉTABLIR UN CAHIER SPÉCIAL DE CHARGES ET RÉALISER UN APPEL D'OFFRES.

Acceptez-vous de confier à l'architecte Y. NELIS une mission consistant à évaluer l'état général de la toiture et à réaliser un budget estimatif de remplacement/d'isolation ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 20 : RAVALEMENT DES FAÇADES ET RÉFECTION DES BALCONS : DÉSIGNATION D'UN ARCHITECTE OU D'UN EXPERT AFIN D'ÉTABLIR UN CAHIER SPÉCIAL DE CHARGES ET RÉALISER UN APPEL D'OFFRES.

Acceptez-vous de confier à l'architecte Y. NELIS une mission consistant à évaluer l'état général des façades/balcons et à réaliser un budget estimatif de rénovation/d'isolation ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 21 : ABANDON DES DÉCOMPTES DE CHARGES TRIMESTRIELS AU PROFIT D'UN DÉCOMPTÉ DE CHARGES ANNUEL.

Acceptez-vous d'abandonner les décomptes trimestriels de charges au profit d'un décompte annuel de charges avec provisions mensuelles ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est refusée .			


Page 4 sur 6

POINT 22 : FIXATION DE LA PÉRIODE DE QUINZE JOURS AU COURS DE LAQUELLE DOIT SE TENIR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(ART 3.85, §3, 3° DU CODE CIVIL)

Acceptez-vous de fixer la période de quinze jours au cours de laquelle doit se tenir l'assemblée générale ordinaire à la deuxième quinzaine de novembre ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 23 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET DES CONTRATS À PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE (ART 3.88, §1ER, 1°, c) DU CODE CIVIL)

Acceptez-vous de fixer le montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 2.500,00 € htva ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 24 : FIXATION DU MONTANT DE LA CONSOLIDATION DU FONDS DE RÉSERVE POUR L'EXERCICE 2024-2025

Proposition d'un montant de 20.000,00 € à répartir à parts égales sur les 4 trimestres de l'exercice 2024-2025. Acceptez-vous ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 25 : DÉSIGNATION D'UN (COLLÈGE DE) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2024-2025 (ART 3.91 DU CODE CIVIL)

Le point est postposé à l'assemblée générale extraordinaire de fin janvier 2025.

POINT 26 : ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Acceptez-vous d'élire Monsieur NACHTERGAELE en tant que membre (et président) du conseil de copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Acceptez-vous d'élire Madame MONIN en tant que membre du conseil de copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Acceptez-vous d'élire Madame GOFFAUX en tant que membre du conseil de copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Acceptez-vous d'élire Monsieur HOANG en tant que membre du conseil de copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Acceptez-vous d'élire l'HOPITAL PSYCHIATRIQUE DU BEAU VALLON (représenté par Monsieur GRIGNET) en tant que membre du conseil de copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 27 : RECONDUCTION DU MANDAT DU SYNDIC GERALEX SRL ET DÉSIGNATION DE LA PERSONNE HABILITÉE À SIGNER LE CONTRAT DU SYNDIC AU NOM DE LA COPROPRIÉTÉ.

Acceptez-vous de reconduire le mandat du syndic GERALEX srl pour la période du 06/12/2024 au 31/12/2025 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Acceptez-vous de désigner Monsieur NACHTERGAELE pour signer le contrat du syndic au nom de la copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.308	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 28 : DEMANDES OU OBSERVATIONS ÉCRITES DE TOUTE PERSONNE OCCUPANT L'IMMEUBLE EN VERTU D'UN DROIT PERSONNEL OU RÉEL MAIS NE DISPOSANT PAS DU DROIT DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (ART 3.89, §5, 6° DU CODE CIVIL)

Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève l'Assemblée à 22h25.

Le président,
Christian NACHTERGAELE.

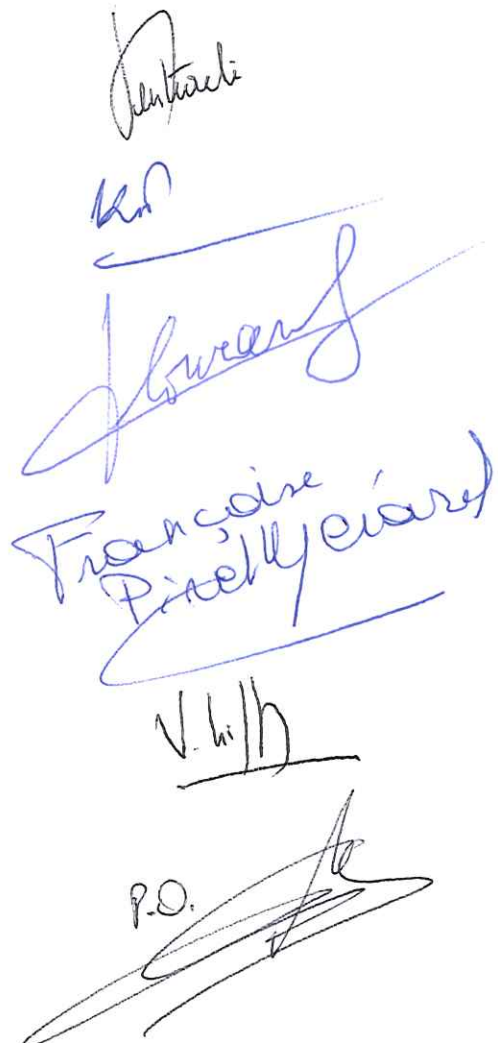


Le secrétaire,
Alexandre MATERNE.

Pour la srl GERALEX, syndic,
Alexandre MATERNE.
Agent Immobilier agréé IPI n°511.483



Les copropriétaires,



Stack of signatures of the copropriétaires, including names like Jean-Luc, Jean, Françoise, and others.

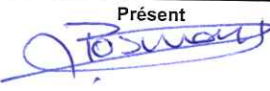
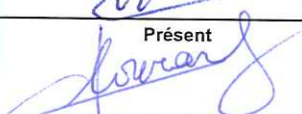
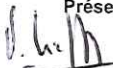
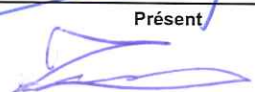
Feuille de présence

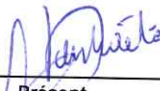
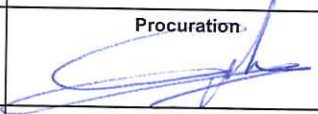
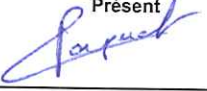
Assemblée générale du 05/12/2024 à 18h00
Rue de Bricgniot, 205 5002 Saint-Servais

MONTAIGLE (N. Entr. : 0872.335.846) Avenue Gouverneur
Bovesse 17 5100 Jambes 01/07/2024 - 30/06/2025

GERALEX SRL

Clos des cerisiers, 8 5020 Vedrin Tél. : 081/30.21.98 / Fax : Numéro BCE : 0819.888.540 Numéro assurance : AXA Belgium 730.390.160

Copropriétaire	Quotités	Signature	
BOSMANS	382.000	Présent 	Procuration
GOFFAUX Brigitte	382.000	Présent 	Procuration
HENNUY Christophe	389.000	Présent	Procuration
HERMAN Anne	359.000	Présent 	Procuration
HOANG	359.000	Présent 	Procuration
HOURLANT-LAFFUT	342.000	Présent 	Procuration
LAWSON-GOSET	385.000	Présent 	Procuration
LIEFFRIG-DEBUCQUOIS Vincent	382.000	Présent 	Procuration
LIGOT Bernadette	359.000	Présent	Procuration
LOSSEAU-SMET	302.000	Présent 	Procuration
MAURAGE	335.000	Présent	Procuration 
MONIN Gaëtane	359.000	Présent	Procuration 
NACHTERGAELE-PIRET	342.000	Présent 	Procuration
NGUYEN-TRAN	335.000	Présent 	Procuration
STEGEN A-M	433.000	Présent 	Procuration
TIMMERMANS-QUESTIAUX	359.000	Présent 	Procuration
TREVISAN-DEGETTO	342.000	Présent 	Procuration

VERSTRAETE Claire	335.000	Présent 	Procuration
ZMERLI BESMA	382.000	Présent 	Procuration
DECORATION VINCENT	342.000	Présent	Procuration
HOPITAL PSYCHIATRIQUE DU BEAU VALLON	1552.000	Présent	Procuration 
M.A REPARATION CHASSIS	335.000	Présent 	Procuration
W(2)IDE	908.000	Présent	Procuration
Totaux :	10000.000	23	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 18/23 - 7667/10.000 èmes copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,