

ACP RÉSIDENCE MONTAIGLE

N° ENT. : 0872.335.846

SIÈGE SOCIAL : AVENUE GOUVERNEUR BOVESSE 17 À 5100 JAMBES

PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27/11/2025

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

OUVERTURE DE SÉANCE : 17H00

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

Les 18 copropriétaires (sur 23) présents ou représentés comptabilisent 7.684/10.000^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 2024-2025 (01/07/2024 AU 30/06/2025) ET DU BILAN AU 30/06/2025

Acceptez-vous l'approbation des comptes de l'exercice 2024-2025 et le bilan au 30/06/2025, tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne leur répartition ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.684	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 : 7.684	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

B. Au collège de commissaires aux comptes

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.684	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

C. Au syndic

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.684	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 4 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2025-2026 (ART 3.89, §5, 16° DU CODE CIVIL)

Approuvez-vous le budget prévisionnel 2025-2026 de 60.079,63 € ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.684	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 5 : AUGMENTATION DU MONTANT DU FONDS DE ROULEMENT

Acceptez-vous de porter le montant du fonds de roulement à 25.000,00 €, soit une augmentation de 6.925,58 € ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.684	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 6 : 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 : 7.684	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 7 : REMPLACEMENT DES RÉSERVOIRS À MAZOUT EN CAVE PAR UN RÉSERVOIR CONFORME À DOUBLE PAROI.

Acceptez-vous de remplacer les réservoirs à mazout ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.684	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>refusée</u> .			

POINT 8 : REMPLACEMENT DES CHAUDIÈRES PAR DES MODÈLES AU GAZ – DÉSIGNATION ÉVENTUELLE D'UN BUREAU D'ÉTUDE.

Pour la prochaine AGO, il est demandé qu'un appel d'offres soit réalisé auprès de 3 chauffagistes.

POINT 9 : REMPLACEMENT DE LA COLONNE DE DÉCHARGE DES WC DES APPARTEMENTS SIS EN FAÇADE AVANT GAUCHE.

Acceptez-vous de remplacer ladite décharge ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.684	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>refusée</u> .			

Il est toutefois précisé qu'une petite réparation doit être effectuée en raison d'une fuite.

POINT 10 : POINT DEMANDÉ PAR LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : PROPOSITION INVESTISSEMENT LOCAL À L'ARRIÈRE (CF. AGO DE 2021 ET DE 2024).

Acceptez-vous d'aménager un local commun à l'arrière de l'immeuble ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.684	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>refusée</u> .			

POINT 11 : REMPLACEMENT ET ISOLATION DE LA TOITURE (SUIVI DE L'AGO DE 2024)

L'architecte Y. NELIS a remis un estimatif qui s'élève à 251.230,00 € HTVA pour le remplacement de la couverture et l'isolation (sarking) de la toiture à versants et des plateformes.

L'assemblée n'envisage pas les travaux à court terme.

POINT 12 : RAVALEMENT DES FAÇADES ET RÉFECTION DES BALCONS (SUIVI DE L'AGO DE 2024)

L'architecte Y. NELIS a remis un estimatif qui s'élève à :

- Balcons en façades avant et arrière : 127.764,00 € HTVA
- Isolation de la façade avant : 63.700,00 € HTVA
- Isolation de la façade arrière : 88.780,00 € HTVA

Acceptez-vous de confier à l'architecte Y. NELIS (BURO 5) une mission consistant à : établir un cahier des charges (isolation des 2 façades et réfection des balcons des 2 façades), réaliser un appel d'offres, réaliser un comparatif des offres reçues, suivre et réceptionner le chantier ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.684	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Le montant des honoraires de l'architecte se chiffre à 7,5% du montant HTVA des travaux.

Le dossier sera présenté à la prochaine AGO.

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-CHAUSSEE – DÉSIGNATION D'UN NOTAIRE EN VUE D'ÉTABLIR UN ACTE DE BASE MODIFICATIF (SUIVI DE L'AGO DE 2024).

Le géomètre AGENAM travaille actuellement sur l'établissement d'un rapport motivé tel que prévu par l'article 3.85, §1 du Code civil.

POINT 14 : 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 : 7.684	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>refusée</u> .			

POINT 15 : FIXATION DU MONTANT DE LA CONSOLIDATION DU FONDS DE RÉSERVE POUR L'EXERCICE 2025-2026

Proposition d'un montant de 200.000,00 € à répartir à parts égales sur les trimestres II, III et IV de l'exercice 2025-2026.

Acceptez-vous ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.684	Pour : 5.143	Contre : 2.541	Abstentions : 0
LIGOT HERMAN TREVISAN-DEGETTO ZMERLI VERSTRAETE BOSMANS GOFFAUX			
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 16 : DÉSIGNATION D'UN (COLLÈGE DE) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2025-2026 (ART 3.91 DU CODE CIVIL)

Acceptez-vous d'élire un collège de commissaires aux comptes composé de Madame GOFFAUX, Monsieur HOANG et Monsieur NACHTERGAELE ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.684	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 17 : ELECTION 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 : 7.684	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 : 7.684	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 : 7.684	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 : 7.684	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 : 7.684	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 18 : RECONDUCTION DU MANDAT DU SYNDIC GERALEX SRL À PARTIR DU 01/01/2026

Acceptez-vous de reconduire le mandat du syndic GERALEX srl pour la période du 01/01/2026 au 31/12/2026 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.684	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Il est convenu que le syndic ne facturera aucun honoraire pour les premiers rappels de paiement et ce, pour une durée d'un an à compter de ce jour.

POINT 19 : 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 19h35.

Le président,
Christian NACHTERGAELE.

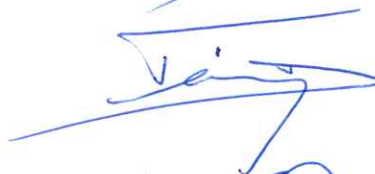


Le secrétaire,
Alexandre MATERNE.

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



Les copropriétaires,



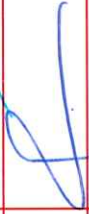


SRL GERALEX
CLOS DES CERISIERS, 8
5020 VEDRIN
TÉL. 081/30.21.98
info@geralex-syndic.be
Num. IPI : 511.483

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 27/11/2025 À 17:00

FAIT LE : 27/11/2025
IMMEUBLE : 0062 - ACP MONTAIGLE (0872.335.846)
AVENUE GOUVERNEUR BOVESSE 17
5100 JAMBES

Copropriétaire		Lots		Quantités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 23				Clé	Total	Présent	Procuration	
BOSMANS Hilde	34			0001	382			
DECORATION VINCENT	21			0001	342			
GOFFAUX Brigitte	44			0001	382			
HENNUY Christophe	41			0001	389			
HERMAN Anne	52			0001	359			
HOANG	12			0001	359			
HOPITAL PSYCHIATRIQUE DU BEAU VALLON	RD			0001	1 552			
HOURLANT-LAFFUT	51			0001	342			
LAWSON-GOSET	53			0001	385			
LIEFFRIG-DEBUCQUOIS Vincent	54			0001	382			
LIGOT Bernadette	22			0001	359			

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 23				Clé	Total	Présent	Procuration	
LOSSEAU-SMET	61			0001	302			
M.A REPARATION CHASSIS	43			0001	335			
MAURAGE	13			0001	335			
MONIN Gaëtane	42			0001	359			
NACHTERGAELE-PIRET GERARD	31			0001	342			
NGUYEN-TRAN	23			0001	335			
STEGEN A-M	24, G4			0001	433			
TIMMERMANS-QUESTIAUX	32			0001	359			
TREVISAN-DEGETTO	11			0001	342			
VERSTRAETE Claire	33			0001	335			
W(2)IDE	RG			0001	908			
ZMERLI BESMA	14			0001	382			
TOTAL QUOTITÉS				0001	10 000			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 18... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 7684..... parts.