Résidence "LE QUINTESSENCE"

Sise Rue de Gawday n° 19, 20, 21, 22 à 5300 MAIZERET (Andenne)
Numéro d'entreprise 0.780.529.702

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

Le mardi 26 septembre 2023 à 15h00, se tient dans la salle de réception NOMADE TEA ROOM sise Promenade des Ours n°19 à 5300 ANDENNE, l'assemblée générale annuelle ordinaire des copropriétaires de la Résidence « LE QUINTESSENCE » située Rue de Gawday n°19, 20, 21, 22 à 5300 MAIZERET.

Cette Assemblée Générale a lieu suite à la convocation transmise en date du 1er septembre 2023 à tous les copropriétaires par le syndic, le bureau IMMEXPERTS.

Un nombre de VINGT-SEPT (27) copropriétaires sur un total de VINGT-NEUF (29) sont présents ou représentés à cette assemblée.

Les procurations sont déposées.

Le total des quotités attribuées aux copropriétaires présents ou représentés s'élève à 9.318/10.000 èmes.

L'assemblée peut délibérer et voter valablement.

Les points à l'ordre du jour sont délibérés et votés un à un.

La séance est clôturée à 21h00 ce mardi 26 septembre 2023.

Le présent procès-verbal signé par le syndic, le/la Président(e) de l'A-G et les copropriétaires encore présents à la clôture de la séance, et ses annexes, à savoir :

- la liste des présences et procurations
- les résultats des votes pour chacun des points délibérés conformément à l'ordre du jour
- un résumé des décisions prises et des points débattus lors de la présente assemblée générale

sont archivés dans les classeurs de la copropriété et restent à disposition des copropriétaires pour consultation éventuelle.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

Résidence "LE QUINTESSENCE"
Sise Rue de Gawday n° 19, 20, 21, 22 à 5300 MAIZERET (Andenne)
Numéro d'entreprise 0.780.529.702

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

1. Liste des présences et procurations

Les procurations suivantes sont déposées :

- Mr et Mme DEQUIREZ-ROUILLON (indivision DEQUIREZ) sont représentés par Mr/Mme STEVENS-JANSSEN
- Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET sont représentés par Mr/Mme STEVENS-JANSSEN
- Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN est représenté par Mme JANSSEN
- Mr DEBRANDT est représenté par Mme POUSSEUR
- Mr et Mme POTVIN-GAUDISART sont représentés par Mme POUSSEUR
- Mme GOHY est représentée par Mme DE BONTE
- Mme LECOQ Catherine est représentée par Mr VRIJDAGHS
- Mr TERWAGNE est représenté par Mr VRIJDAGHS
- Mr MELOT est représenté par Mr DAXHELET
- Mr et Mme FRANCOIS-HERENG sont représentés par Mr DAXHELET
- La société LEVABATI est représentée par Mr LELEU David

Les copropriétaires suivants sont absents et non représentés :

- Mr et Mme FRIEL-JASON
- Mr et Mme TAVIET-DELAHAUT

La présence ou la représentation de VINGT-SEPT (27) propriétaires sur un total de VINGT-NEUF (29) est constatée.

Ces propriétaires présents ou représentés représentent ensemble 9.318/10.000èmes des quotités générales.

Le quorum de présences est atteint et l'assemblée peut délibérer et voter valablement.

2. Election du bureau de l'AG (un/une Président(e) + au moins 2 assesseurs) et d'un secrétaire de séance

Rappels :

- Le rôle du/de la Président(e) qui est de vérifier, avec l'aide des assesseurs, le quorum des présences afin de confirmer (ou non) la validité de la tenue de l'assemblée, présenter les points à l'ordre du jour, tenir les débats, contrôler la bonne tenue de l'AG, et signer le P-V en fin de séance
- L'acte de base impose le syndic comme secrétaire de séance.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

Résidence "LE QUINTESSENCE"
Sise Rue de Gawday n° 19, 20, 21, 22 à 5300 MAIZERET (Andenne)
Numéro d'entreprise 0.780.529.702

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

L'assemblée générale accepte à l'unanimité des membres présents et représentés la candidature de :

- Mr DUVAL en tant que Président de l'assemblée
- MR VANHEMELRYCK et Mr GRANDJEAN en tant qu'assesseurs au sein du bureau de l'AG
- Le syndic en tant que secrétaire de séance

Les membres du bureau vérifient la liste des présences, confirme que le quorum des présences est suffisant pour pouvoir tenir l'assemblée et contresignent la liste des présences pour approbation.

3. Conseil(s) de Copropriété + volontaires « aides techniques »

3.1. Rapport annuel du CC sortant :

Le rapport annuel du conseil de copropriété (et de l'équipe technique bénévole) a été envoyé à tous les copropriétaires avant l'assemblée générale et est classé dans les archives de la copropriété.

3.2. Election d'un nouveau conseil de copropriété (pas de composition imposée par l'acte de base) :

Pour rappel :

1. Le rôle du conseil de copropriété consiste principalement à : contrôle, surveillance et suivi de la gestion du syndic (+ préparation des A-G en collaboration avec le syndic + relais sur place)
2. La mise en place d'un Conseil de Copropriété est obligatoire car la copropriété comporte plus de 20 lots (hors parkings et caves)
3. L'acte de base n'impose pas la composition du CC
4. La loi du 18 juin 2018 (d'application depuis le 01/01/2019) impose :
   - des nominations individuelles
   - la durée de mandat du CC à savoir : jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire

Les candidats éventuels parmi l'assemblée sont invités à se manifester.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

3.2.1 Membre du CC n°1 :

Proposition exposée à l'AG : Election de Mr LALOUX en tant que membre du CC n°1 :

Votes contre :
Mme COUTISSE, Mr et Mme DAXHELET-ADAM, Mr et Mme DE RYCKE-DE BONTE, Mr DEBRANDT, Mr et Mme DELMOTTE-KARWATKA, Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET, Indivision DESSY-WANLIN, Mr et Mme DIAZ GARCIA-POUSSEUR, Mr et Mme DUVAL-VAN WEMMEL, Mr et Mme FRANCOIS-HERENG, Mme FRANCOIS, Mme GOHY, Mr et Mme GRANDJEAN-ADAM, Mr et Mme JADOUL-WANG, Mme LECOQ, Mr MELOT, Mr MINNAERT, Mr et Mme POTVIN-GAUDISART, Mr ROUARD, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VANHEMELRYCK-REYTER, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ
= 8070 voix
Abstention : Mr et Mme BERCK-BRINGOUX
Vote non valable (pas voté) : SRL LEVABATI

>>> La proposition est rejetée

3.2.2 Membre du CC n°2

Proposition exposée à l'AG : Election de Mr DEQUIREZ en tant que membre du CC n°2 :

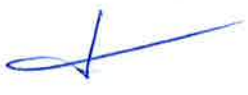
Votes contre :
Mme COUTISSE, Mr et Mme DAXHELET-ADAM, Mr et Mme DE RYCKE-DE BONTE, Mr DEBRANDT, Mr et Mme DELMOTTE-KARWATKA, Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET, Indivision DESSY-WANLIN, Mr et Mme DIAZ GARCIA-POUSSEUR, Mr et Mme DUVAL-VAN WEMMEL, Mr et Mme FRANCOIS-HERENG, Mme FRANCOIS, Mme GOHY, Mr et Mme GRANDJEAN-ADAM, Mr et Mme JADOUL-WANG, Mr MELOT, Mr MINNAERT, Mr et Mme POTVIN-GAUDISART, Mr ROUARD, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN, Mr et Mme VANHEMELRYCK-REYTER
= 6768 voix
Abstention : Mr et Mme BERCK-BRINGOUX
Vote non valable (pas voté) : SRL LEVABATI

>>> La proposition est rejetée



Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

3.2.3 Membre du CC n°3

Mme POUSSEUR est élu(e) membre du CC par l'assemblée générale à la majorité absolue (votes contre : Mme LECOQ, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ = 1302 voix) des membres présents et représentés pour un mandat valable jusqu'à la prochaine A-G annuelle ordinaire.

Abstention : Mr et Mme BERCK-BRINGOUX
Vote non valable (pas voté) : SRL LEVABATI

3.2.4 Membre du CC n°4

Mme DE BONTE est élu(e) membre du CC par l'assemblée générale à la majorité absolue (votes contre : Mme LECOQ, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ = 1302 voix) des membres présents et représentés pour un mandat valable jusqu'à la prochaine A-G annuelle ordinaire.

Abstention : Mr et Mme BERCK-BRINGOUX
Vote non valable (pas voté) : SRL LEVABATI

3.2.5 Membre du CC n°5

Mr DAXHELET est élu(e) membre du CC par l'assemblée générale à la majorité absolue (votes contre : Indivision DEQUIREZ, Mme LECOQ, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ = 1598 voix) des membres présents et représentés pour un mandat valable jusqu'à la prochaine A-G annuelle ordinaire.

Abstention : Mr et Mme BERCK-BRINGOUX
Vote non valable (pas voté) : SRL LEVABATI

3.2.6 Membre du CC n°6
PAS DE VOTE

3.2.7 Membre du CC n°7
PAS DE VOTE

3.2.8 Membre du CC n°8
PAS DE VOTE

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

3.3. Mandat au CC pour prise de décision pour des dépenses « travaux » limitées à un montant de maximum 1.500€ / dépense et un maximum de 3.500€ / an :

Il est précisé à l'AG que :
- une telle décision requiert la majorité spéciale de 2/3 des voix valables / comptabilisables ;
- il s'agit d'un mandat valable jusqu'à la prochaine AG annuelle ordinaire.

L'assemblée générale décide à la majorité requise des 2/3 (67,64%) (votes contre : Mr et Mme BERCK-BRINGOUX, Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET, Indivision DEQUIREZ, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, Mme LECOQ, Mr ROUARD, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ = 2920 voix sur 9024) des membres présents et représentés de donner mandat au CC pour prise de décision pour des dépenses « travaux » limitées à un montant de maximum 1.500€ / dépense et un maximum de 3.500€ / an, mandat valable jusqu'à la prochaine AG Annuelle ordinaire.

Vote non valable (pas voté) : SRL LEVABATI

3.4. Petits travaux divers (ampoules, déneigement, sel, etc…) via des copropriétaires occupants « aides techniques » volontaires :

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (Mr et Mme BERCK-BRINGOUX, Mr et Mme JADOUL-WANG) des membres présents et représentés de désigner Mr VANHEMELRYCK et Mr GRANDJEAN et Mr DELMOTTE comme aides techniques volontaires pour effectuer les petits travaux divers (changements d'ampoules, déneigement, sel, réglages ferme-porte, gestion des alarmes, etc …).

Vote non valable (pas voté) : SRL LEVABATI

4. Syndic – démission du syndic actuel – désignation d'un nouveau syndic

Le bureau IMMEXPERTS présente sa démission à l'AG avec effet au 30/09/2023.

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : Mr et Mme BERCK-BRINGOUX : 336voix) des membres présents et représentés de désigner SERENITY comme syndic pour un mandat d'une durée d'un (1) an débutant le 01/10/2023 sur base de son offre datée du 01/09/2023 et de donner mandat au Conseil de Copropriété pour signer la convention de mission du nouveau syndic.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

Résidence "LE QUINTESSENCE"
Sise Rue de Gawday n° 19, 20, 21, 22 à 5300 MAIZERET (Andenne)
Numéro d'entreprise 0.780.529.702

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

5. Clôture des comptes au 31/07/2023

Rapport du/des commissaires(s) aux comptes :

Le rapport des commissaires aux comptes a été envoyé à tous les copropriétaires avant l'assemblée générale et est classé/archivé avec les comptes de l'exercice écoulé.

5.1. Fonds de roulement :

Le solde disponible sur le compte Fonds de Roulement en date du 31/07/2023 s'élève à 756,73 €.

5.2. Fonds de réserve :

Le solde disponible sur le compte Fonds de Roulement en date du 31/07/2023 s'élève à 5.215,04 €.

5.3. Soldes restants dus ou dettes à la clôture annuelle des comptes :

Pour rappel : la date d'échéance pour le paiement des soldes restants dus à la clôture annuelle est la suivante : « 1 mois après l'approbation des comptes en assemblée générale ».

5.4. Approbation des comptes :

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : Mme LECOQ, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ = 1302 voix - Abstention : Mme FRANCOIS, Mr MINNAERT) des membres présents et représentés d'approuver les comptes :

- Du fonds de roulement et des décomptes de charges y relatifs
- Du fonds de réserve

De la copropriété arrêtés au 31/07/2023, sous réserve que les factures LUMINUS soient vérifiées par le nouveau syndic ainsi que le « nouveau » contrat daté d'octobre 2022 soit réglementaire.

6. Décharge du syndic et des commissaires aux comptes

6.1. Syndic

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : Mr et Mme BERCK-BRINGOUX, Mme LECOQ, Mr MINNAERT, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ = 1932 voix – Abstention : Mme FRANCOIS) des membres présents et représentés de donner décharge au syndic pour sa gestion de la copropriété et des comptes jusqu'au 31/07/2023.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

6.2. Commissaires aux comptes

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (Abstention : Mme FRANCOIS) des membres présents et représentés de donner décharge au(x) Commissaire(s) aux comptes pour la vérification des comptes arrêtés au 31/07/2023.

7. Commissaire(s) aux comptes

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (Abstention : Mr et Mme JADOUL-WANG) des membres présents et représentés de nommer Mr MINNAERT commissaire aux comptes pour contrôler les comptes de l'exercice en cours soit jusqu'au 31/07/2024.

8. Budgets prévisionnels pour l'exercice en cours

8.1. Fonds de roulement :

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : SRL LEVABATI : 294 voix) des membres présents et représentés d'approuver un budget prévisionnel de fonctionnement annuel du Fonds de Roulement pour une somme totale de 51.207,04€, les provisions mensuelles individuelles étant à payer pour le 05 du mois en cours, à partir du 05 octobre 2023.

8.2. Fonds de réserve :

Pour rappel :

> « L'association des copropriétaires doit constituer **au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire** des parties communes de l'immeuble, **un fonds de réserve** dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire »
>
> >>> soit un minimum de +/- 2.500 €

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : Mr et Mme FRANCOIS-HERENG : 298 voix) des membres présents et représentés d'alimenter le fonds de Réserve à concurrence de 2.500€, les quotes-parts étant à verser pour le 31/12/2023.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

Résidence "LE QUINTESSENCE"
Sise Rue de Gawday n° 19, 20, 21, 22 à 5300 MAIZERET (Andenne)
Numéro d'entreprise 0.780.529.702

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

9. Assurances :

9.1. Protection Juridique

Comme convenu lors de l'AG du 30/09/2022, le syndic a :
- souscrit un contrat PJ « ALL RISK » auprès de la compagnie spécialisée indépendante « DAS »
- demandé au courtier de faire supprimer la PJ incluse dans le contrat incendie AXA

9.2. Sinistres en-cours concernant les parties communes :

Pour information les dossiers suivants sont en cours :
- Eclat dans vitrage garde-corps terrasse appartement Mme DESSY
- Vitrage fendu garde-corps terrasse appartement Mme JANSSEN
- Défoncement capot en zinc bloc 21
- Potelet éclairage parking cassé
- Trainées d'huile/traces de pneus sur le parking

10. Règlement d'Ordre Intérieur :

10.1. Gestion des 2 emplacements de parking « visiteurs » dotés d'une borne de recharge électrique

Rappel des dispositions prévues par l'acte de base :
La jouissance des dits emplacements de parking en ce compris l'utilisation des bornes électriques de recharges sera réglée par décision de l'AG des copropriétaires à la majorité requise.

REPORT.

10.2. Local vélos

10.2.1. Vélos électriques communs – mise en vente :

L'assemblée générale décide à l'unanimité des membres présents et représentés de donner mandat à Mr VANHEMELRYCK pour la mise en vente du dernier vélo électrique.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

10.2.2. Prises électriques communes – remise en service :

Votes contre :
Mr et Mme BERCK-BRINGOUX, Mme COUTISSE, Mr et Mme DAXHELET-ADAM, Mr et Mme DE RYCKE-DE BONTE, Mr DEBRANDT, Mr et Mme DELMOTTE-KARWATKA, Indivision DESSY-WANLIN, Mr et Mme DIAZ GARCIA-POUSSEUR, Mr et Mme DUVAL-VAN WEMMEL, Mr et Mme FRANCOIS-HERENG, Mme FRANCOIS, Mr et Mme GRANDJEAN-ADAM, Mr et Mme JADOUL-WANG, Mme LECOQ, SRL LEVABATI, Mr MELOT, Mr et Mme POTVIN-GAUDISART, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VANHEMELRYCK-REYTER, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ
= 7070 voix

Vote non valable (« oui » et « non » entouré) : Mme GOHY)

La proposition de remettre en service les prises électriques communes situées dans le local vélos est rejetée.

10.2.3. Interdire les motos, poussettes, tricycles etc... dans le local vélos :

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : Mme GOHY, SRL LEVABATI, Mr MINNAERT : 957 voix) des membres présents et représentés d'interdire les motos, poussettes, tricycles adultes dans le local vélos.

10.3. Placement de caméra(s) de surveillance/sécurité

PAS DE VOTE.

10.4. Imposer au CC de remettre un rapport détaillé tous les 6 mois à l'ensemble des copropriétaires de sa mission .

Votes contre :
Mr et Mme BERCK-BRINGOUX, Mme COUTISSE, Mr et Mme DAXHELET-ADAM, Mr et Mme DE RYCKE-DE BONTE, Mr DEBRANDT, Mr et Mme DELMOTTE-KARWATKA, Mr et Mme DIAZ GARCIA-POUSSEUR, Mr et Mme DUVAL-VAN WEMMEL, Mr et Mme FRANCOIS-HERENG, Mme FRANCOIS, Mme GOHY, Mr et Mme GRANDJEAN-ADAM, SRL LEVABATI, Mr MELOT, Mr MINNAERT, Mr et Mme POTVIN-GAUDISART, Mr et Mme VANHEMELRYCK-REYTER
= 5484 voix
Abstention : Mr et Mme JADOUL-WANG

La proposition d'imposer au CC de remettre un rapport détaillé tous les 6 mois à l'ensemble des copropriétaires de sa mission est rejetée

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

Résidence "LE QUINTESSENCE"
Sise Rue de Gawday n° 19, 20, 21, 22 à 5300 MAIZERET (Andenne)
Numéro d'entreprise 0.780.529.702

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

10.5. Montant à fixer par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, c)

Rappels :
- L'AG du 04/03/2022 a fixé ce montant à 5.000 €.
- Ce type de décision requiert la majorité spéciale des 2/3

Votes contre :
Mr et Mme DAXHELET-ADAM, Mr et Mme DE RYCKE-DE BONTE, Mr DEBRANDT, Mr et Mme DELMOTTE-KARWATKA, Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET, Indivision DESSY-WANLIN, Mr et Mme DIAZ GARCIA-POUSSEUR, Mr et Mme DUVAL-VAN WEMMEL, Mr et Mme FRANCOIS-HERENG, Mme FRANCOIS, Mme GOHY, Mr et Mme GRANDJEAN-ADAM, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, Mr MELOT, Mr MINNAERT, Mr et Mme POTVIN-GAUDISART, Mr ROUARD, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN, Mr et Mme VANHEMELRYCK-REYTER
= 6502 voix

La proposition de fixer à 2.500€ le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et des contrats sera obligatoire est rejetée.

10.6. Autoriser d'étendre son linge sur sa terrasse

Votes contre :
Mr et Mme DAXHELET-ADAM, Mr et Mme DE RYCKE-DE BONTE, Mr DEBRANDT, Mr et Mme DELMOTTE-KARWATKA, Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET, Indivision DEQUIREZ, Indivision DESSY-WANLIN, Mr et Mme DIAZ GARCIA-POUSSEUR, Mr et Mme FRANCOIS-HERENG, Mme FRANCOIS, Mme GOHY, Mr et Mme GRANDJEAN-ADAM, Mr et Mme JADOUL-WANG, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, Mr MELOT, Mr MINNAERT, Mr et Mme POTVIN-GAUDISART, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN, Mr et Mme VANHEMELRYCK-REYTER
= 6450 Voix

La proposition d'autoriser d'étendre son linge sur sa terrasse est rejetée.

10.7. Enlèvement des affiches de location / vente de bien et/ou affichage de l'inscription loué ou vendu dès que possible

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (Abstention : Mme COUTISSE, SRL LEVABATI) des membres présents et représentés d'imposer l'enlèvement des affiches de location / vente de bien et/ou l'affichage de l'inscription loué ou vendu dès que possible

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

10.8. Limiter la vitesse dans le parking

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : Indivision DEQUIREZ, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, SRL LEVABATI, Mr MINNAERT, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN = 1509 voix – Abstention : Mme COUTISSE, Mr et Mme DE RYCKE-DE BONTE, Mme GOHY) des membres présents et représentés de limiter la vitesse dans le parking : au pas.

10.9. Tenue des AG un samedi

Votes contre : Mme COUTISSE, Mr et Mme DAXHELET-ADAM, Mr et Mme DE RYCKE-DE BONTE, Mr DEBRANDT, Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET, Indivision DESSY-WANLIN, Mr et Mme DIAZ GARCIA-POUSSEUR, Mr et Mme DUVAL-VAN WEMMEL, Mr et Mme FRANCOIS-HERENG, Mme FRANCOIS, Mme GOHY, Mr et Mme GRANDJEAN-ADAM, SRL LEVABATI, Mr MELOT, Mr MINNAERT, Mr et Mme POTVIN-GAUDISART, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VANHEMELRYCK-REYTER
= 6389 voix

Abstention : Mr et Mme DELMOTTE-KARWATKA

La proposition d'imposer la tenue des AG un samedi est rejetée.

10.10. Rappels

- Placement de feutres sous les pieds des chaises et des meubles pour limiter les nuisances sonores occasionnées par les déplacements de chaises et meubles
- Nettoyage des seuils de fenêtre et portes fenêtres

11. Entretien/nettoyage des parties communes :

11.1. Intérieures - Nettoyages :

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : Indivision DEQUIREZ, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN = 921 voix – Abstention : Mr et Mme JADOUL-WANG, SRL LEVABATI) des membres présents et représentés de NE PAS MAINTENIR le contrat de Mme HUBLET et de choisir comme nouveau prestataire AD FACILITY, sur base du devis reçu daté du 21/08/2023.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

11.2. Abords extérieurs année 2024 :

11.2.1. Abords pelouses / parterres :

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : Mr et Mme BERCK-BRINGOUX, Indivision DEQUIREZ, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, Mme LECOQ, SRL LEVABATI, Mr ROUARD, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ : 2890 voix – Abstention : Mr et Mme JADOUL-WANG) des membres présents et représentés de NE PAS RENOUVELER le contrat de Mr J. GERARD et de choisir comme nouveau prestataire HAUT BOULEAU pour l'année 2024, et ce sur base du devis reçu daté du 29/06/2023 pour un montant de 8.270,35€, sous réserve d'une facturation en trois tranches (30% / 30% / 40%) et sinon, le choix se porte sur O JARDIN.

11.2.2. Pulvérisation des surfaces en Klinkers

Dans le cadre d'un bon entretien des lieux, les Ets KLINKUP ont effectué une pulvérisation en avril 2023.
Les ETS KLINKUP ont confirmé que leur devis de 2023 (1.203,95 € TVAC) est valable pour 2024.

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : Mr et Mme BERCK-BRINGOUX, Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET, Indivision DEQUIREZ, Mr et Mme GRANDJEAN-ADAM, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, Mme LECOQ, Mr ROUARD, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ : 3.554 voix – Abstention : Mr et Mme JADOUL-WANG) des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à commander ce travail aux ETS KLINKUP pour l'année 2024 (à réaliser au printemps), et ce sur base du devis reçu.

11.2.3. Nettoyage/pulvérisation des faces en béton des terrasses qui verdissent

Votes contre :
Mr et Mme BERCK-BRINGOUX, Mme COUTISSE, Mr et Mme DAXHELET-ADAM, Mr DEBRANDT, Mr et Mme DELMOTTE-KARWATKA, Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET, Indivision DEQUIREZ, Indivision DESSY-WANLIN, Mr et Mme DIAZ GARCIA-POUSSEUR, Mr et Mme FRANCOIS-HERENG, Mme FRANCOIS, Mr et Mme GRANDJEAN-ADAM, Mr et Mme JADOUL-WANG, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, Mme LECOQ, SRL LEVABATI, Mr MELOT, Mr MINNAERT, Mr et Mme POTVIN-GAUDISART, Mr ROUARD, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VANHEMELRYCK-REYTER, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ = 8291 voix

Abstention : Mr et Mme DUVAL-VAN WEMMEL

La proposition de commander un nettoyage / la pulvérisation des faces en béton des terrasses aux ETS KLINKUP est rejetée

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

Résidence "LE QUINTESSENCE"
Sise Rue de Gawday n° 19, 20, 21, 22 à 5300 MAIZERET (Andenne)
Numéro d'entreprise 0.780.529.702

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

12. Travaux

12.1. Placement rack supplémentaire dans le local vélos et/ou sur le parking visiteurs

REPORT.

12.2. Aménagement des accès aux locaux techniques

L'aménagement des accès aux locaux techniques a été réalisé via placement de pas japonais par Mr J GERARD.

12.3. Fontaine – réaménagement

La société DUJARDIN a livré et placé un Olivier centenaire et un éclairage a été placé par les propriétaires aides techniques.

12.4. Placement d'une pompe pour l'eau de pluie et système d'arrosage automatique.

REPORT.

12.5. Toiture végétale devant la terrasse de Mme POUSSEUR : nuisances (escargots coniques)

12.5.1. Enlèvement :

Après avoir interrogé l'architecte et sachant que le fournisseur (FLORATOIT) de cette toiture végétale a refusé de participer à un rv sur site et donc d'intervenir à ses frais :
- les bacs de la toiture végétale en question ont été enlevés.
- la toiture plate y relative ainsi que la terrasse avec dalles sur plots ont été nettoyés (via location d'un aspirateur) par Mme POUSSEUR

Et ce pour un cout de 1926,49 € TTC.

12.5.2. Placement d'un gazon synthétique aux frais de Mme POUSSEUR :

Il est précisé que ce gazon synthétique devra, sur base des conseils de l'architecte, être :
- lesté par des bacs et pas fixé sur la toiture plate
- équipé d'une sous-couche drainante

Ce vote de type « travaux » nécessite la majorité spéciale des 2/3 pour être acceptée.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

Votes contre :
Mr et Mme BERCK-BRINGOUX, Indivision DEQUIREZ, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, Mme LECOQ, SRL LEVABATI, Mr MINNAERT, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ : 3147 voix sur 6381 soit 49,32 %

Abstention : Mme COUTISSE, Mr et Mme DE RYCKE-DE BONTE, Indivision DESSY-WANLIN, Mme FRANCOIS, Mme GOHY, Mr et Mme GRANDJEAN-ADAM, Mr et Mme JADOUL-WANG, Mr ROUARD)

La proposition de placement d'un gazon artificiel/synthétique sur la toiture plate commune située dans le prolongement de la terrasse de Mme POUSSEUR est rejetée.

12.6. Eclairage extérieur – régulation via placement horloge astronomique

REPORT.

12.7. Installation d'une main courante dans les escaliers donnant accès au parking

REPORT.

12.8. Prises électriques dans le local vélos – remise en service :

REPORT.

12.9. Pose de carrelage (ou de papier peint) sur les murs des halls d'entrée

REPORT.

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

12.10. Suppression des « cliquets » des gâches électriques des portes d'entrées

L'assemblée générale décide à la majorité requise des 2/3 (votes contre : Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET, Mr et Mme JADOUL-WANG, SRL LEVABATI = 912 voix) des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à commander ce travail au menuisier RORIVE pour un montant de 130 € + TVA 21% suivant devis et ces frais seront pris en charge de la manière suivante : via le fonds de roulement de départ.

12.11. Placement de serrures électriques avec aimant et badge sur les portes d'entrées

REPORT.

12.12. Placement de caméra de surveillance/sécurité

L'assemblée générale décide à la majorité requise des 2/3 (69,25 %)(votes contre : Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET, Mr et Mme GRANDJEAN-ADAM, Mr et Mme JADOUL-WANG, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, Mme LECOQ, SRL LEVABATI, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ = 2865 voix sur 9318) des membres présents et représentés d'autoriser le placement de caméras fictives pour un budget maximum de 1.000€.

12.13. Etat du mur mitoyen avec le voisin « vétérinaire »

REPORT.

12.14. Abords extérieurs

12.14.1. Etalement de copeaux de schiste :

Le CC, avec l'aide des copropriétaires aide-techniques, a procédé à l'étalement de copeaux de schiste :
- dans le parterre situé le long du mur mitoyen avec le voisin « vétérinaire »
- sur la bande « sauvage » située le long de la clôture coté RN 90
- sur la petite bande de parterre entre le parking et le Ravel

12.14.2. Remplacement des plantes mortes :

PAS DE VOTE



Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

13. Protection et prévention incendie – contrats d'entretiens/contrôles

Extincteurs : validation du contrat NUSWIFT pour une durée de 10 ans

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : Indivision DEQUIREZ, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, Mme LECOQ, Mr ROUARD, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ = 2563 voix – Abstention : Mr et Mme JADOUL-WANG) des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à signer le contrat d'une durée de 10 ans proposé par NUSWIFT.

14. Ascenseur(s)

Contrat d'entretiens

Comme décidé par l'AG du 30/09/2022, le syndic a signé un contrat de maintenance de type OMNIUM d'une durée de 15 ans auprès de KONE, avec les 5 premières années au prix du contrat de type préventif.

15. Défauts de construction / manquements / non respect du cahier des charges:

Le taux horaire facturé par le cabinet d'avocats CARNOY est exposé à l'AG : 185 € + TVA (associé) et 165 € + TVA (collaborateur).

L'assemblée générale décide à la majorité absolue (votes contre : Mr et Mme BERCK-BRINGOUX, Mr et Mme DEPIREUX-CANIVET, Indivision DEQUIREZ, Mr et Mme LALOUX-VANDERBRUGGEN, Mme LECOQ, Mr et Mme STEVENS-JANSSEN, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ = 2883 voix) des membres présents et représentés d'autoriser le syndic à transmettre le dossier à un bureau d'avocats (restant à déterminer) et les honoraires seront pris en charge de la manière suivante : via appel de fonds ponctuel (pour un budget maximum de 3.000€)

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG

Résidence "LE QUINTESSENCE"
Sise Rue de Gawday n° 19, 20, 21, 22 à 5300 MAIZERET (Andenne)
Numéro d'entreprise 0.780.529.702

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 26/09/2023

16. Contrat de fourniture énergie (électricité) :

Pour l'alimentation en électricité des parties communes, l'ACP dispose actuellement d'un contrat :

- COMFLY FLEX PRO chez LUMINUS ;
- À prix variable
- Dont prochaine échéance le 02/02/2024
- Dont couts (au 12/09/2023) :
  - redevance fixe : 65 €/an
  - kw/h jour : 14,81 c€
  - kw/h nuit : 10,47 c€

L'assemblée générale décide à la majorité spéciale des 2/3 (79,99%) (votes contre : Mme GOHY, Mme LECOQ, Mr TERWAGNE, Mr et Mme VRIJDAGHS-LECOQ : 1671 voix – Abstention : Mme FRANCOIS, Mr et Mme VANHEMELRYCK-REYTER – Vote non valable (« oui » et « non » entouré) : Mr et Mme DE RYCKE-DE BONTE) des membres présents et représentés de donner mandat au CC pour effectuer le choix d'une nouvelle formule tarifaire ou d'un nouveau fournisseur en cas de changement en cours d'exercice.

17. Divers et suggestions de copropriétaires :

Organisation entretiens groupés chaudières individuelles et des VMC

Les copropriétaires intéressés sont invités à se consulter pour organiser ces entretiens groupés.

Suggestion de Mr DEQUIREZ concernant les Bornes de recharge individuelles/privatives pour les véhicules électriques

Afin de pouvoir encore bénéficier des primes octroyées, en 2023 et 2024, par la région wallonne lors de l'installation d'une borne de recharge individuelle et de minimiser les désagréments consécutifs au chantier d'installation des bornes (traversée du parking par exemple), y aurait-il un ou plusieurs propriétaires intéressés par l'installation d'un tel équipement dans les 18 mois à venir ?

Question soulevée par Mr VAN HEMELRYCK :
Bon fonctionnement des bornes de recharge électriques privatives ?

Les copropriétaires

Le syndic
Pour IMMEXPERTS

Le/la Président(e) de l'AG