Résidence « ACP Quintessence »
Rue de Gawday, 19-22 – 5300 Maizeret
N° d'entreprise : 0780.529.702
Adresse mail : quintessence@serenity.be

Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires du 03 octobre 2024

La séance est ouverte à 13h30

1. Election du bureau (président et secrétaire) de l'assemblée.

L'assemblée choisit, à l'unanimité :
- comme Président : Monsieur Duval ;
- comme Secrétaire : le syndic, Syndic L9.

2. Liste des présences - Contrôle de la validité de l'assemblée.

Le président constate que 19 copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés et qu'ils totalisent 6.381/10.000èmes.
L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer sur les points à l'ordre du jour.

3. Présentation du syndic et organisation de l'équipe de gestion.

La parole est laissée au Syndic qui présente son équipe ainsi que son organisation interne.

La gestion de la copropriété est assurée par deux gestionnaires, Delphine Roland (081/14.04.84) et Sarah Copette (063/50.01.52), soutenues par Tony Moïse ainsi que des services administratif et comptable.
Une adresse mail exclusivement dédiée à la copropriété est accessible à toute l'équipe Serenity : quintessence@serenity.be
Les lignes téléphoniques des gestionnaires sont ouvertes de 9h à 16h. En dehors des heures de bureau, un menu vocal permet de laisser un message ou d'être mis en relation avec un service de garde exclusivement réservé aux demandes urgentes. En cas d'indisponibilité, il est important de laisser un message vocal qui sera traité dans les meilleurs délais.

Décision : Le point est abordé sans qu'aucune décision ne soit prise.

serenity
VOTRE SYNDIC D'IMMEUBLES

4. Etat des lieux de la reprise du dossier par le syndic.

Le Syndic fait état du bilan d'activités :

- Conseil de copropriété ;
- Gestion des comptes bancaires ;
- Trésorerie ;
- Compteurs électriques et révision du contrat Engie ;
- Organisation de la réception définitive des parties communes ;
- Prises de contact avec les fournisseurs et intervenants via le syndic.
- Agenda : comptabilité 2023-2024.

Décision : Le point est abordé sans qu'aucune décision ne soit prise.

5. Approbation des comptes relatifs à l'exercice 2023-2024.

L'assemblée générale a pu prendre connaissance des documents comptables relatifs à l'exercice sous rubrique annexés à la convocation de la présente assemblée générale, ainsi que du rapport de vérification des comptes envoyé par e-mail le 30 septembre 2024 établi par Monsieur Minnaert, commissaire aux comptes mandaté par l'assemblée générale du 26 septembre 2023.

La parole est laissée au commissaire aux comptes qui fait état de son rapport.

Décision :

- L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'approuver les comptes sous rubrique.
- L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de ne pas procéder au contrôle des factures de Luminus par rapport au contrat précédent.

serenity
VOTRE SYNDIC D'IMMEUBLES

6. Constitution d'un fonds de roulement permanent.

La copropriété ne dispose d'aucun fonds de roulement permanent alors que ce dernier est un élément clé pour une saine gestion financière de l'ACP.
Ce fonds est assimilé à la trésorerie de la copropriété afin que l'ACP puisse assumer toutes ses charges à tout moment. Il est conseillé que ce fonds corresponde à un trimestre de charges, soit ¼ du budget annuel.

Décision : L'assemblée générale décide, à la majorité à l'exception de Madame François qui vote contre, de constituer un fonds de roulement permanent d'un montant total de 15.000€ qui sera envoyé aux copropriétaires en date du 1er novembre 2024.

7. Proposition de modification de l'exercice comptable

Le Syndic propose de modifier l'exercice comptable du 1er juillet au 30 juin à la place du 1er août au 31 juillet.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'accepter cette modification.

8. Décharge au commissaire aux comptes pour sa mission 2023-2024.

Monsieur MINNAERT, commissaire aux comptes, a été mandaté afin de vérifier les comptes sous rubrique.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de donner décharge à Monsieur MINNAERT, dans le cadre de la mission de vérification des comptes sous rubrique.

9. Election d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaires aux comptes pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2024-2025.

L'élection d'un commissaire pour la vérification des comptes de l'exercice en cours est nécessaire afin de vérifier la comptabilité tenue par le syndic.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'élire un collège de commissaires aux comptes composé par Monsieur Vanhemelryck et Madame Pousseur pour vérifier les comptes de l'exercice sous rubrique.

Mise en œuvre : A l'issue de l'exercice comptable, le syndic communiquera au collège de commissaires aux comptes tous les documents nécessaires à la bonne exécution de sa mission. Les décomptes individuels seront envoyés aux copropriétaires une fois les comptes révisés et validés par les commissaires.

10. Rapport et décharge au conseil de copropriété pour sa mission 2023-2024.

Le syndic laisse la parole au conseil de copropriété actuel composé de :

- Madame POUSSEUR ;
- Madame DE BONTE ;
- Monsieur DAXHELET.

Le conseil de copropriété actuel fait un bref exposé de sa mission sur l'année écoulée.

Décision : L'assemblée générale, décide à l'unanimité, de donner décharge audit conseil de copropriété pour sa mission sous rubrique.

11. Election des membres du Conseil de Copropriété.

Le conseil est renouvelé ou reconduit lors de chaque assemblée générale annuelle.

Il est rappelé que le conseil de copropriété a pour seules compétences :
- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération.

Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'élire un nouveau conseil de copropriété, composé de :

- Madame De Bonte, à l'unanimité ;
- Monsieur Duval, à l'unanimité ;
- Madame Bringoux, à l'unanimité.

Mise en œuvre : L'assemblée générale s'accorde sur le fait qu'un rapport semestriel du Conseil ne sera rédigé qu'en cas de nécessité.

12. Décharge au syndic pour sa mission 2023-2024.

Le syndic répond aux questions des copropriétaires.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de donner décharge au syndic pour sa mission sous rubrique.

13. Election du syndic. Signature du nouveau contrat.

L'assemblée générale a pris connaissance du contrat de syndic proposé en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

Décision : A l'issue des débats, l'assemblée générale décide à l'unanimité de renouveler le mandat de la société Syndic L9 scrl, représentée par Monsieur Tony Moïse, agréé IPI n° 508.663 et de donner mandat au président pour la signature du contrat.

serenity
VOTRE SYNDIC D'IMMEUBLES

14. Suivi des désordres techniques existants depuis la livraison.

- Choix éventuel d'un conseil juridique et d'un conseil technique.

Le Syndic partage les informations reprisent dans le rapport de Maître Etienne, conseil juridique, afin de faire état des désordres techniques au sein de la copropriété :

- Égouttage et évacuation des eaux ;
- Verdissement anormal des façades ;
- Affaissement du parking ;
- Luminaires extérieurs manquants ;
- Trous non rebouchés (terrasse) ;
- Hors aplomb des terrasses et stagnation des eaux ;
- ...

Les points suivants ont également été constatés, sans que cette liste ne soit limitative :

- Sinistre appartement 304 : démontage terrasse, EPDM pas jusqu'au bout, problème étanchéité, faire un sondage sur une autre terrasse ?
- Planches qui se déclouent un peu partout - local vélos, local poubelles, passage couvert, entrée du n° 21.
- Luminaire coin près du n° 22 - ne fonctionne plus depuis près de deux ans (Devis de Mr Hoolans pour le changement de tous les luminaires avec nacelle au vu de la hauteur).
- Parking : affaissement bien visible à certains endroits et suspicion d'affaissements à d'autres endroits vu la couleur des klinkers (en cours de litige Acces Habitat contre De Wit).
- Parking : éclairage près du portillon du Ravel, au bas et au-dessus du dernier escalier (voir remarques du conseiller juridique, Maître Etienne).
- N° 19 : Au rez-de-chaussée, sous l'escalier de secours, toujours pas de 2e couvercle entrée vide ventilé.
- N° 22 : porte d'entrée, le rappel de la porte se désolidarise du mur/plafond.
- N° 22 : porte local technique, ne ferme toujours pas correctement.
- N° 22 : local technique, toujours pas de 2e couvercle entrée vide ventilé.

La parole est laissée à Maître Etienne qui explique que la citation envoyée par le promoteur à son sous-traitant énumère déjà une grande partie des désordres. En outre, un expert a été désigné par le juge dans le cadre de cette action en justice.

Par conséquent, Maître Etienne conseille de déposer une requête en intervention volontaire dans l'action en justice afin de prendre parti au procès, de formuler des demandes vis-à-vis du promoteur et de prendre connaissance des différents rapports techniques de l'expert juridique.

Maître Etienne mentionne les avantages de se faire tout de même aider par un conseiller technique agissant pour le compte de la copropriété. Il propose les coordonnées du bureau technique suivant :

BUREAU CO2 PARTNERS
Monsieur Justin COURTOIS
Avenue Léon Champagne 2
1480 SAINTES
Tél : 02/763.18.57
Mail : justincourtois@ingburexphc.com

Sauf Mr Bureau prend pas position

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de donner mandat à Maître Etienne, au conseil de copropriété et au syndic afin de prendre toute attitude dans le dossier opposant la copropriété au promoteur. L'assemblée générale donne mandat à Maître Etienne pour assigner le promoteur ou tout entrepreneur et/ou d'intervenir volontairement à la procédure en cours.

R. SUVAL

Tous les frais liés au litige opposant la copropriété au promoteur seront financés par le fonds de réserve, y compris les frais de gestion du syndic.

- Mandat de représentation de la copropriété dans le cadre du suivi des désordres techniques.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de donner mandat au conseil de copropriété et au syndic pour faire le choix d'un conseiller technique, sur base des conseils de Maître Etienne.

serenity
VOTRE SYNDIC D'IMMEUBLES

15. Intervention volontaire à la procédure judiciaire Acces Habitat contre De Wit.

Décision : Le point a déjà été débattu et voté ci-dessus.

Madame Bringoux quitte l'assemblée générale à 16h09 et se fait représenter par Monsieur Vanhemelryck.

16. Amendes administratives à fixer pour les manquements au ROI.

- Accord du ROI condensé.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de mandater le conseil de copropriété pour accepter le ROI qui sera proposé par le syndic.

- Définir le montant de l'amende en cas de nuisance causée par un animal.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de définir l'amende comme suit : une somme forfaitaire de 100 € en sus d'une somme de 2€, à titre de dommages intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve dans les 15 jours de la demande du syndic.

17. Gestion des étiquettes pour les boîtes aux lettres et sonnettes.

Afin de préserver l'harmonie des communs, le syndic propose 3 alternatives pour la gestion des étiquettes.

1. Chaque propriétaire est responsable du changement de ses étiquettes lors de l'emménagement d'un nouvel occupant. Le modèle de l'étiquette sera classé dans l'accès en ligne ;
2. L'assemblée générale nomme un responsable bénévole pour s'occuper des étiquettes. Celui-ci sera informé de chaque changement d'occupant par le syndic ;
3. Le syndic est responsable du changement des étiquettes moyennant le prix de 60€ TVAC + coût de production (+- 3€ par étiquette).

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de choisir l'option 1 pour les étiquettes des boites-aux-lettres et des sonnettes. Le modèle sera le suivant : fond noir, écriture blanche, ARIAL.

Mise en œuvre : Le syndic modifiera le ROI en conséquence. Le syndic mettra le site internet et le modèle des étiquettes dans le dossier public. Si, après un premier rappel, le propriétaire ne s'est pas occupé du changement de son étiquette, le syndic s'en occupera aux frais du propriétaire concerné (60€ + prix coûtant des étiquettes).

18. Suivi de l'AG du 26/09/2023.

- Placement de caméras.

Le Syndic rappelle à l'assemblée générale que pour l'installation de caméras factices, une affiche le signalant doit être visible sur l'immeuble.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de ne pas installer de caméra factice sur la copropriété.

- Points reportés :

  - Placement rack supplémentaire dans le local à vélos et/ou sur le parking visiteurs

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de ne pas prévoir l'installation de racks à vélos supplémentaires dans le local à vélos.

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

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de ne pas placer de pompe pour l'eau de pluie ni de système d'arrosage automatique.

  - Éclairage extérieur – régulation via placement horloge astronomique (crépusculaires)

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de ne pas installer une horloge astronomique pour l'éclairage extérieur.

- Installation de mains-courantes aux escaliers du parking

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité de, demander l'avis du conseiller technique à ce sujet. Sauf avis contraire, l'assemblée générale décide, à l'unanimité, de placer une main-courante dont le modèle sera défini par le conseil de copropriété et pour un montant total maximum de 3.000€ HTVA. Les frais liés à ces travaux seront financés par le fonds de réserve, y compris les frais de gestion du syndic.

- Prises électriques dans le local vélos – remise en service

Décision : Ce point sera abordé au point 22 ci-dessous.

- Pose de carrelage (ou de papier peint) sur les murs des halls d'entrée ; Proposition de peinture en résine par les membres du Conseil, travaux réalisés par les membres du Conseil et l'équipe technique

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, à l'exception de Monsieur Leleu (Levabati sa) qui s'abstient, d'accepter la remise en peinture des halls d'entrée avec de la peinture lavable, par les copropriétaires bénévoles, pour un budget maximum de 2.000€ HTVA. La couleur sera choisie par les membres du conseil de copropriété.

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

Décision : Aucune décision n'est prise.

- État du mur mitoyen avec le voisin vétérinaire : appel à un géomètre ?

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de mandater le syndic pour se renseigner auprès d'un géomètre concernant le statut de ce mur.

serenity
VOTRE SYNDIC D'IMMEUBLES

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

Décision : L'assemblée générale décide, de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

20. **Contrats et fournisseurs.**

- Souscription d'un contrat chez Help Fire pour l'entretien du matériel incendie.

Le Syndic présente l'offre réceptionnée.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'accepter l'offre de Help Fire pour l'entretien du matériel incendie (extincteurs et blocs de secours).

- Remplacer contrat contrôle ascenseur Vinçotte par Socotec (comparatif de prix).

Le Syndic présente le comparatif de prix.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'accepter l'offre de Socotec.

Mise en œuvre : Le Syndic se charge de résilier le contrat avec Vinçotte et de signer le nouveau contrat avec Socotec dès que la résiliation avec Vinçotte sera effective.

- Contrat d'énergies Engie.

Le Syndic présente le contrat négocié avec Engie à l'assemblée générale.

Dans le cadre du contrat Patrimoine pour l'ensemble des copropriétés, un système de prix variables a été mis en place. Grâce au volume important de copropriétés et au profil d'approvisionnement avantageux, nous avons pu négocier un tarif d'environs 25 % inférieur au prix habituellement pratiqué sur le marché.

Ce contrat, en vigueur depuis le 13 mars 2024, restera applicable jusqu'au 31 décembre 2024. Une renégociation est prévue pour établir un nouveau contrat de prix variables pour les années 2025-2026. À partir de 2027, nous engagerons des discussions pour potentiellement passer à un tarif fixe.

Décision : Aucune décision n'est prise.

- Pour les entretiens des Klinkers, la société Klink Up est chargée de l'entretien du parking le cas échéant.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité de conserver ce prestataire de service.

- Entretien des abords :
  - Nouvelles offres demandées.

Le Syndic présente à l'assemblée les trois offres réceptionnées.

Décision : L'assemblée générale décide, d'approuver l'offre de Monsieur Tellier.

Mise en œuvre : Le Syndic se charge de résilier le contrat avec Haut'Bouleau et de signer un nouveau contrat d'entretien avec Adrien Tellier.

  - Établir un listing des conditions d'entretiens (taille des plantations, haies, etc.) et remplacement des plantes mortes.

Décision : L'assemblée générale à l'unanimité de mandater le conseil de copropriété et le syndic d'établir le cahier des charges en collaboration avec Monsieur Tellier.

- Entretien des toitures végétales.

Haut'Bouleau ne se charge pas d'entretenir les toitures végétales.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de faire entretenir les toitures végétales par Monsieur Tellier.

21. A la demande de Monsieur Dequirez :

- Offre de la société Daikin pour l'entretien des chaudières, remise de 8% si les propriétaires se regroupent.

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : Ce point est abordé sans qu'aucune décision ne soit prise.

- Installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques.

Décision : l'assemblée générale marque à l'unanimité son accord pour l'installation de bornes de rechargement sur les emplacements de parking privatifs pour autant que :

- Les travaux soient exécutés par des professionnels qualifiés ;
- Les travaux soient réceptionnés par un organisme agréé ;
- Le syndic soit informé des bornes installées ;
- Les bornes installées à compter de ce jour soient directement raccordées au compteur électrique du propriétaire concerné étant entendu que les bornes déjà installées sur des compteurs privatifs ne peuvent être raccordées sur les communs ;
- Un état des lieux des parties communes (reportage photographique) soit effectué avant et après les travaux ;
- Les dispositions légales à venir soient en tout temps respectées.

Le syndic informera la compagnie d'assurance des bornes qui seront installées.

22. **A la demande de Monsieur Laloux :**

- Prises électriques dans le local vélos.

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité, de mandater le syndic pour se renseigner pour une borne électrique pour vélos. En attendant, Monsieur et Madame Laloux sont autorisés à placer un compteur de passage selon les prescriptions du syndic.

- Egouts de la résidence.

  - Ou en est le procès contre DE WIT ?
  - égouts (malfaçons, mauvaises odeurs) ? Solution ?

Décision : Ce point a été abordé au point 15.

23. **A la demande de Madame Lecoq :**

- Eventuellement retirer le budget prévu pour le CC pour les petits travaux ou détailler ce qui peut être fait et avoir un accord des copropriétaires.

Décision : Madame Lecoq n'étant pas présente, aucune décision n'est prise.

24. **A la demande de Madame Vandenberghe (Levabati SA) :**

- Suppression des frais communs du lot 05 car aucun accès, aucune clé et aucun besoin de passage dans les parties communes.

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : L'assemblée générale décide à la majorité, à l'exception de Monsieur Leleu et Monsieur Duval qui votent contrent, ainsi que Madame Pousseur qui s'abstient, de ne pas supprimer les frais communs pour le lot 05.

- Rappel à la bienveillance, respect de la vie privée et la tranquillité de chacun.

Le Syndic rappelle à l'assemblée générale que la bienveillance entre les habitants de l'immeubles est une notion importante afin que chacun puisse se sentir respecté et jouir correctement de son bien.

La parole est laissée au propriétaire concerné.

Décision : Ce point est abordé sans qu'aucune décision ne soit prise.

25. **A la demande des membres du conseil de copropriété :**

- Traitement préventif anti-mousse sur la façade et balcons (devis de Klink Up).

L'assemblée générale a pris connaissance du devis proposé en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

Décision : Etant donné que ce point fait partie du litige, l'assemblée générale décide à l'unanimité, de reporter cette décision.

- Nettoyage des gardes corps/fenêtres et seuils par un professionnel.

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : Aucune décision n'est prise.

- Rappel qu'aucun objet ne peut être entreposé dans les parties communes non prévues à cet effet (câbles, vélos, scooters, etc.).

Explication du point par le propriétaire concerné.

Le syndic rappelle qu'aucun objet ne peut être entreposé dans les parties communes.

Décision : Aucune décision n'est prise.

26. A la demande de Madame Bringoux :

- Demander au jardinier de ne pas passer pendant les périodes d'examens.

Décision : Aucune décision n'est prise.

27. A la demande de Monsieur Vanhemelryck et Madame Reyter :

- Rappel à l'assemblée générale, pour les propriétaires bailleurs de bien faire suivre le ROI au(x) locataire(s).

Le Syndic rappelle à l'assemblée générale qu'il est important de prendre connaissance du ROI afin d'éviter les amendes éventuelles.

Décision : Ce point est abordé sans qu'aucune décision ne soit prise.

- Suivi de la gestion des emménagements/déménagement ainsi que les amendes appliquées en cas du non-respect du ROI + perceptions.

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : Aucune décision n'est prise.

- Rappel de ne pas ouvrir aux différents techniciens qui viennent pour une intervention. Renvoyer ceux-ci vers une personne du CC et/ou de l'équipe technique.

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : Ce point est abordé sans qu'aucune décision ne soit prise.

- ROI : Terrasses et/ou jardin - évacuation des végétaux morts et/ou d'objets à jeter - placer au local poubelles dans l'attente d'une évacuation.

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : Aucune décision n'est prise.

- Peut-on apposer des films solaires pour fenêtres, de la même couleur que les châssis, côté rue ?

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'accepter l'apposition de films solaires transparents.

- Prévoir le nettoyage des luminaires extérieurs 1x/an.

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : Aucune décision n'est prise

Mise en œuvre : Le syndic demandera à la société de nettoyage de faire ce travail.

- Marche à suivre pour avoir accès aux comptes.

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : Ce point est abordé sans qu'aucune décision ne soit prise.

28. **A la demande de Madame Pousseur :**

- Changer les fermes portes par un modèle supérieur avec un arrêt de porte (devis demandé à Servi-vit):

L'assemblée générale a pris connaissance du devis proposé en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité de ne pas accepter l'offre.

- Remise en peinture (entretien hall d'entrée):

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : Ce point a déjà été abordé ci-dessus.

- Rappeler aux occupants l'usage des places de parking visiteur (plus particulièrement aux locataires) :

Explication du point par le propriétaire concerné.

Le syndic rappelle aux propriétaires que les places de parking visiteurs sont réservés exclusivement aux visiteurs.

Décision : Ce point est abordé sans qu'aucune décision ne soit prise.

- Trouver une solution pour que le ROI soit respecté :

Explication du point par le propriétaire concerné.

Décision : Aucune décision n'est prise.

29. Vente du dernier vélo électrique appartenant à la copropriété.

Le Syndic informe l'assemblée générale qu'il reste un vélo électrique à vendre.
Monsieur Vanhemelryck a été jusqu'au magasin "Decathlon" afin de le revendre mais le magasin ne reprend plus ce modèle.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de mandater le conseil de copropriété pour décider du sort de ce vélo.

30. Travaux extraordinaires – prévisions et budget.

Décision : Ce point n'est pas évoqué.

31. Approvisionnement du fonds de réserve.

Le syndic rappelle l'importance d'alimenter le fonds de réserve de la copropriété afin de faire face à de futurs travaux extraordinaires, prévisionnels ou non.

Décision : A l'issue des débats, l'assemblée décide, à l'unanimité, d'approvisionner le fonds de réserve de 15.000€ pour l'exercice 2024-2025.

Mise en œuvre : Un appel de fonds de réserve sera comptabilisé en date du 1er février 2025 et envoyé par le syndic conjointement à l'appel de fonds de roulement du trimestre.

serenity
VOTRE SYNDIC D'IMMEUBLES

32. <u>Présentation et approbation du budget prévisionnel annuel 2024-2025.</u>

L'assemblée générale a pris connaissance du budget proposé par le syndic en annexe de la convocation à la présente assemblée.

<u>Décision</u> : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'approuver le budget pour un montant total de 60.000 €.

<u>Mise en œuvre</u> : Les appels de provisions seront envoyés trimestriellement à chaque copropriétaire et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée lève la séance à 19h06.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être adressée au syndic par écrit dans un délai de 15 jours à compter de sa diffusion (délai prolongé jusqu'au 15ème jour après la fin des vacances scolaires, s'il prend cours pendant ces vacances). Les remarques éventuelles sont débattues en discussion de l'approbation du présent procès-verbal lors de l'assemblée suivante. Le fait d'émettre des remarques ne dispense pas leur auteur d'agir dans les délais légaux, s'il y a lieu. Les décisions de l'assemblée actées au PV sortent leurs pleins effets sans autre formalité, sauf réformation ou annulation à l'issue du recours prévu par l'article 3.92 §2 du Code civil.

Le présent procès-verbal contient, sans ses annexes, 20 pages.

Le syndic, Syndic L9 scrl

Les copropriétaires,

Le président,

Résidence Le Quintessence

Rue de Gawday, 19-22 à Andenne (Maizeret)

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice du 01/08/2023 au 31/07/2024
Commissaire au Comptes : Pierre Minnaert

Introduction

Dans le cadre du mandat qui m'a été confié lors de la précédente AG, veuillez recevoir mon rapport de commissaire au compte.
Préalablement, les premières pièces m'ont été transférées le 6/09/2024.
Une réunion n'a été organisée que le 23/09/2024 au bureau de SERENITY, suite au congé de la personne traitant notre dossier.
Cette situation permet peu de temps pour l'analyse et la correction éventuelle des pièces du dossier.

Globalisation

Budget	
Charges ordinaires avant répartition	49 400,66 €
Budgétisé	51 207,04 €
Différence	-1 806,38 €

Encaisse	31/07/2024	31/07/2023
Fond de réserve	8945,72	5215,73
Fond de roulement	4706,62	756,73

L'augmentation du fond de réserve reflète la décision de l'AG du 26/09/2024 d'alimenter le fond de réserve de 2500 € en surplus des indemnités de déménagements ou amendes.

L'encaisse au 31/07/2024 correspond bien aux montants figurant aux extraits de comptes.

Le solde des propriétaires débiteurs s'élève à 288.96 €. Aucune procédure n'est en cours.

Contrôle des factures / charges

Globalement, les inscriptions au débit et au crédit sont conformes aux pièces justificatives jointes sauf en ce qui concerne :

- Vincotte facture 240089 - double paiement. - 578.17 € remboursé sur l'exercice 2024-2025
- CC1 27/09/2023 JEROME GERARD - pièce non trouvée - 2940.30 €

Il y a lieu de demander au Syndic de régulariser la situation en ce qui concerne la pièce non jointes.

Il y a lieu de noter que les factures de nombreux fournisseurs sous contrat évoluent de manière fort sensible suite à l'indexation des tarifs.

Il y a lieu de noter que si certaines factures sont réglées sans délai, d'autres sont honorées jusque 4 mois après réception. (Exemples : dépannage KONE du 09/09/2023 payé le 08/01/2024, réglage portes RORIVE du 11/12/2023 payé le 11/03/2024).

Cette année, le montant total des travaux divers non programmés s'est élevé à 314.51 euros, ce qui correspond à la marge de manœuvre dédiée à l'ACP.

Contrôle des contrats / documentation

Globalement, la documentation à disposition est bien organisée, néanmoins **il y a lieu de demander au Syndic de réaliser les actions suivantes :**

A ajouter sur le share :

- Contrat AXA (contrat de base, abandon de recours, …)
- Contrat VINCOTTE imprécis
- Contrat SOCOTEC (suite contrat cadre)
- Contrat Lokiprotect incomplet (ne précise pas les frais de dépannage)

Extension de garantie conducteur à supprimer du contrat all risk

Il y a lieu de noter qu'il n'y a pas eu de décompte effectué cet exercice de la part d'ENGIE. (Provisions actuelles de 102,00 €).

Il y a lieu de noter que la demande de contrôle portant sur les tarifs de LUMINUS (point 5.4 de la précédente AG) n'a pas été exécutée par SERENITY : "sous réserve que les factures LUMINUS soient vérifiées par le nouveau syndic ainsi que le nouveau contrat daté d'octobre 2022 soit réglementaire."

Contrôle à réaliser.

Suggestions

Actuellement, le budget est globalisé. Cette situation ne permet pas de contrôler aisément les charges qui proviennent de l'exécution d'un contrat où les charges complémentaires de réparation, …. **Il y a lieu de demander au syndic d'établir un budget par poste.**

Conclusion

Les comptes présentés sont le reflet de la situation de la copropriété.

Etant donné les éléments repris ci-dessus, je propose à l'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire du 03/10/2024 d'approuver les comptes arrêtés au 31 juillet 2024 et de ne pas donner décharge au syndic pour cet exercice.

Je propose aussi de donner mission au Syndic de réaliser les actions suggérées et mises en évidence dans le texte ci-dessus.

Fait à Andenne le 28/09/2024,

Pierre Minnaert



Mas de la Vache aux grandes Cornes

Namur, le 9 septembre 2024

ADRIEN TELLIER SRL

toiture végétalisée, aménagements extérieurs
abattages, élagages

Tél. 0497 26 66 45
Mail. adri.tellier@gmail.com
Adr. Rue Roland, 19 - 5170 Lesve
TVA. BE 1003.435.801

ACP Quintessence
C/O Serenity
Chaussée de Marche,774
5100 Naninne

DEVIS **2024/053**

Concerne : ***Entretien des extérieurs sur la résidence Quintesssence.***
Rue de Gawday,19-22 à 5300 Maizeret.
Nos réf : *Devis 2024/053*

Poste	Description	Quantité	Mesurage	Prix	Valeur
1	Entretien des zones engazonnées (Privé),14 fois de mars à octobre.	14,00	FFT/Pass	325,00 €	4 550,00 €
2	Taille des massifs plantés en loniceras (talus),2x/an.	2,00	FFT/Pass	550,00 €	1 100,00 €
3	Entretien des zones graviers,zones pavages désherbage et pulvérisation, 3x fois/an	3,00	FFT/Pass	325,00 €	975,00 €
4	Entretien des parterres et désherbage manuel.	7,00	FFT/Pass	145,00 €	1 015,00 €
5	Entretien des toitures végatlisées.Prix/m2.	1,00	M2	5,00€	5,00 €

Remarque: Ce devis reste une proposition,peut-être modifié au besoin.
Les toitures végétalisées seront mesurées à la commande.

	Montant du devis hors TVA	**7 645,00 €**
	Taux TVA 21% sur	**1 605,45 €**
	Taux TVA 6% sur	
	Taux TVA auto-liquidation (co-contractant)	
	TOTAL DEVIS TVA COMPRISE	**9 250,45 €**

Montant certifié sincère et véritable à la somme de
Neuf mille deux cent cinquante euros quarante-cinq cents
TVA comprise

en vous remerciant de votre confiance

Adrien TELLIER