



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27/03/2024 À 18:00

0030 - LES RIVES DE L'ORNEAU (RDO) (0873.907.741)
RUE DU MOULIN, 1-11A
5030 GEMBOUX

Lieu de l'assemblée : HOTEL Les Trois Clés
Chée de Namur, 17
5030 Gembloux

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Immo-W srl, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

61 6258
63 copropriétaires sur 111 totalisant 6478 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité absolue	Oui	6 258	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 258	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DE DEUX SCRUTATEURS

Majorité absolue	Oui	6 258	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 258	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Handwritten signatures and initials, including "ALG" and "49".

3. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE

le syndic

Majorité absolue	Oui	6 258	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 258	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN CLÔTURÉ AU 31/12/2023

Lecture du rapport IXO FACTO qui reste joint à ce PV.

Majorité absolue	Oui	6 258	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 258	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC (INFORMATION)

- GENERAL :
 - Le syndic a placé 2 boîtiers à clés dans les communs des résidence 3 CLES et COUTELLERIE pour faciliter les accès de fournisseurs si personne ne peut le accueillir (100 € TTC)
 - Le contrat d'assurance a été regroupé en un seul contrat car le bien n'a qu'un seul n° de BCE
 - Seuls 2 comptes bancaires ont été conservés. ceci ne change rien au niveau de la ventilation des avoir au passif du bilan
- phase I :
 - le robinet des garages a été remplacé.(61,49 € TTC)
 - réparation minuterie des communs (163.24 € TTC)
 - rempl. serrure coffret divisionnaire (73 € TTC)
 - débouchage siphon récolteur condensats (159 € TTC)
- phase II :
 - réparation éclairage commun (273.06 € TTC)
- phase III :
 - problème bouchage colonne WC (reflux chez LELEU)
 - mise en conformité ascenseur suite analyse de risque : en cours
- Phase IV :
 - un tuyau de DEP s'est envolé avec le vent et a été refixé (545,90 €)
 - panne électricité (127.20 € TTC) : manque étanchéité éclairage extérieur
 - mise en conformité ascenseur suite analyse de risque : en cours
- phase V :
 - 1 remplacement de barrière d'entrée (1. heurt véhicule : 2322.06 € en compte sinistre au bilan : on attend position assurance)

Le conseil de copropriété fait rapport verbalement et insiste sur l'importance de bien communiquer avec les propriétaires et le syndic

Arrivée de +102 quotités

6. CONTRATS DE FOURNITURES EN COURS (INFORMATION)

Les contrats sont consultables sur le site internet de l'immeuble ou sur rendez-vous dans les bureaux du syndic.

7. CONTRAT : ENTRETIEN ABORDS ET TOITURE GARAGE ET CORNICHES GARAGES

Actuellement, il n'y a pas de contrat en cours.

Proposition de confier l'entretien des abords à TCL (qui s'occupe déjà du nettoyage) pour profiter de sa présence hebdomadaire sur place pour pouvoir s'adapter plus facilement aux tâches à réaliser. Présentation devis (prix par prestation):

- nettoyage corniches garages indépendants : 100 € HTVA
- Soufflage et évacuation feuilles du parking : 100 € HTVA
- désherbage parking : 75 € HTVA
- taille et désherbage des bacs de plantes : 130€ HTVA
- Enlèvement mauvaises herbes sur toiture végétale : 100 € HTVA
- Nettoyage du perron BAILLI et COUTELLERIE : 50 € HTVA

+118 quotités

Le conseil de copropriété avertira le syndic quand une action doit être faite.

Majorité absolue	Oui	6 478	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 478	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

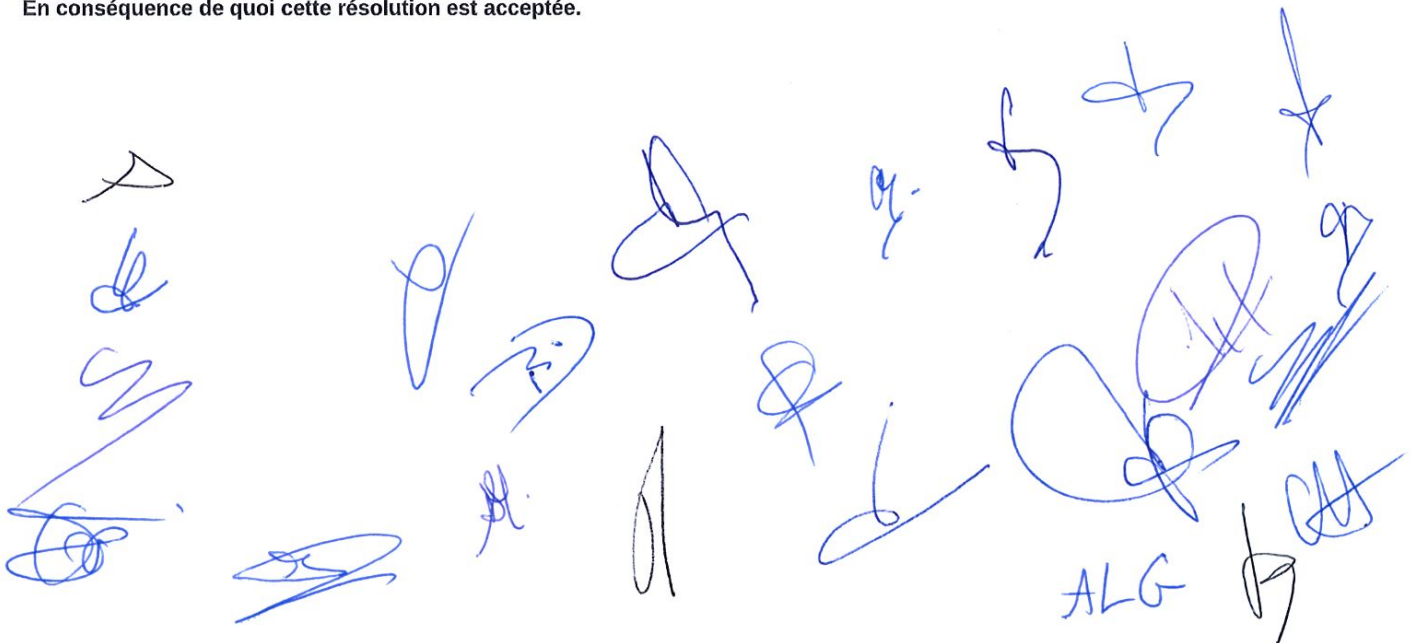
8. CONTRAT : PH. I : ASCENSEUR :PROPOSITION DE PRENDRE CONTRAT D'ASSISTANCE AVEC UN EXPERT POUR GÉRER LES TRAVAUX ASCENSEURS

La résidence LES TROIS CLES dispose déjà de l'assistance de TECHNICONSLUT pour gérer son ascenseur. Le prix du contrat est largement compensé par les économies que fait faire à la copropriété en négociant les prix avec KONE et en empêchant les travaux inutiles.

prix aux 3 clés : 466.82 €/an

Majorité absolue	Oui	1 372	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 372	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



9. CONTRAT : PH. II : ASCENSEUR :PROPOSITION DE PRENDRE CONTRAT D'ASSISTANCE AVEC UN EXPERT POUR GÉRER LES TRAVAUX ASCENSEURS

La résidence LES TROIS CLES dispose déjà de l'assistance de TECHNICONCONSULT pour gérer son ascenseur. Le prix du contrat est largement compensé par les économies que fait faire à la copropriété en négociant les prix avec KONE et en empêchant les travaux inutiles.

prix aux 3 clés : 466.82 €/an

Majorité absolue	Oui	1 666	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 666	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. CONTRAT : PH. III : ASCENSEUR :PROPOSITION DE PRENDRE CONTRAT D'ASSISTANCE AVEC UN EXPERT POUR GÉRER LES TRAVAUX ASCENSEURS

La résidence LES TROIS CLES dispose déjà de l'assistance de TECHNICONCONSULT pour gérer son ascenseur. Le prix du contrat est largement compensé par les économies que fait faire à la copropriété en négociant les prix avec KONE et en empêchant les travaux inutiles.

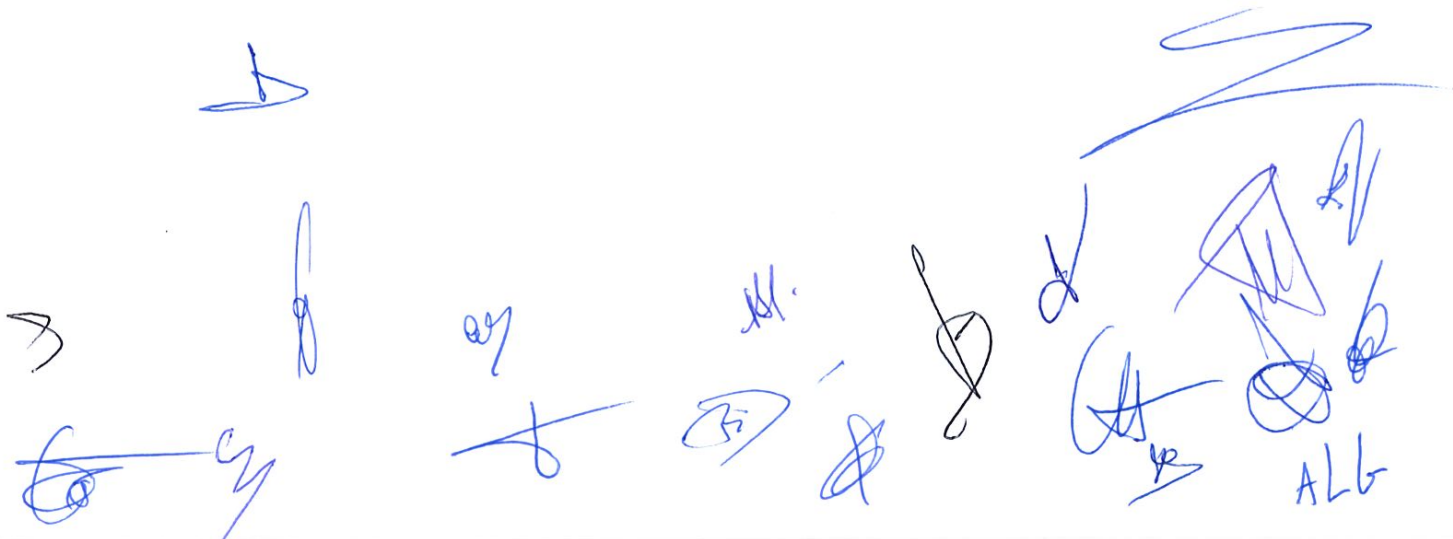
prix aux 3 clés : 466.82 €/an

Majorité absolue	Oui	1 130	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 130	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DOSSIERS LITIGIEUX EN COURS (INFORMATION)

- Palettes entourant la terrasse de l'appartement I 1A : le descriptif du claustra voté en AG a été communiqué aux propriétaires des 3 terrasses. Ils envisagent de s'organiser ensemble pour faire un placement des claustras en une fois pour les 3 terrasses. A défaut d'accord, le propriétaire de l'appartement I 1 A s'est engagé à faire les travaux seul pour sa terrasse.
- Tente solaire IV 1 F : le dialogue est ouvert avec le syndic et une rencontre avec le propriétaire est organisée le 03/04/2024



12. SINISTRES EN COURS OU CLÔTURÉS (INFORMATION)

- Phase I :
 - acide tombé sur voiture de suite à débouchage canalisation. L'assurance rejette actuellement la responsabilité de l'immeuble. le plombier conteste sa responsabilité. a remis le dossier à sa défense en justice.
 - infiltration appt I3D-I2D référence 2024-100043 : en cours de gestion auprès du courtier.
 - infiltration APPT 4B sinistre 2024-100015 : cause : étanchéité autour module de ventilation : réparation en cours. On attend ensuite devis remise en état appartement.
 - sinistre grue pour tourelle ventilation : facture réclamée par fournisseur : clôturé par l'avocat de la défense en justice, le fournisseur ne réclame plus rien. Dossier clôturé
- Phase IV :
 - sinistre infiltration agence AXA (03/02/23) : indemnisé : on attend factures.
 - 3D infiltration plafond cuisine SINISTRE 2023-211017 : on ne parvient pas à définir la cause du sinistre. Cela a coulé 3 fois
 - extincteur vidé en cave le 21/03/24 soir : non déclaré : les dégâts seront sans doute trop faibles par rapport à la franchise.
 - IV 2G humidité mur non déclaré à l'assurance : une expertise ND DETECT a été fait sans qu'on ne trouve de cause probante. Tout est sec.
- Phase V :
 - sinistre barrière entrée emboutie par camion de déménagement (12/04/23): le camion ne reconnait pas les faits. La barrière a été remplacée. On attend des nouvelles de l'assurance.
 - sinistre barrière entrée vandalisée le 21/12/2023 : l'assurance a indemnisé la réparation. Sinistre clôturé

13. DEMANDE(S) OU OBSERVATION(S) RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES FORMULÉE(S) PAR 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°)

Il s'agit des demandes reçues des locataires. Aucune demande n'a été reçue.

14. DÉCHARGE ET QUITUS AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Le conseil de copropriété est composé de :

- Phase I :
 -
 -
 -
- Phase
 -
 -
- Phase
 -
 -
- Phase
 -
 -
- Phase
 -
 -
- Phase
 -
 -

[Handwritten signature]

Majorité absolue	Oui	6 478	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 478	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[Handwritten signatures and initials: P, Sy, ay, B, ALG, etc.]

15. DÉCHARGE ET QUITUS AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

IXO FACTO srl

Majorité absolue	Oui	6 478	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 478	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. DÉCHARGE ET QUITUS AU SYNDIC

Imo-W srl

Majorité absolue	Oui	6 478	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 478	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

- Phase I :
 - |
 - |
- Phase
 - |
 - |
- Phase
 - |
 - |
- Phase
 - |
 - |
- Phase
 - |
 - |
- Phase
 - |
 - |

Majorité absolue	Oui	6 478	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 478	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ELECTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

La comptabilité est centralisée en un seul décompte pour les phases I à V. Proposition de confier la mission à IXO FACTO

Majorité absolue	Oui	6 478	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 478	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

Proposition de reconduire le mandat de Immo-W srl (BCE n° 0754.532.415) représenté par ses administrateurs : Christophe Walgraffe (IPI 104.940) et Valérie Mawhin (IPI 505.685) pour un an

pour signer le contrat.

Majorité absolue	Oui	6 478	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 478	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. MISE À JOUR DES STATUTS SUIVANT LA MODIFICATION DE LA LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ DU 18/06/2018, ENTRÉE EN VIGUEUR LE 01/01/2019 (INFORMATION)

Les statuts ont été adaptés mais n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement.

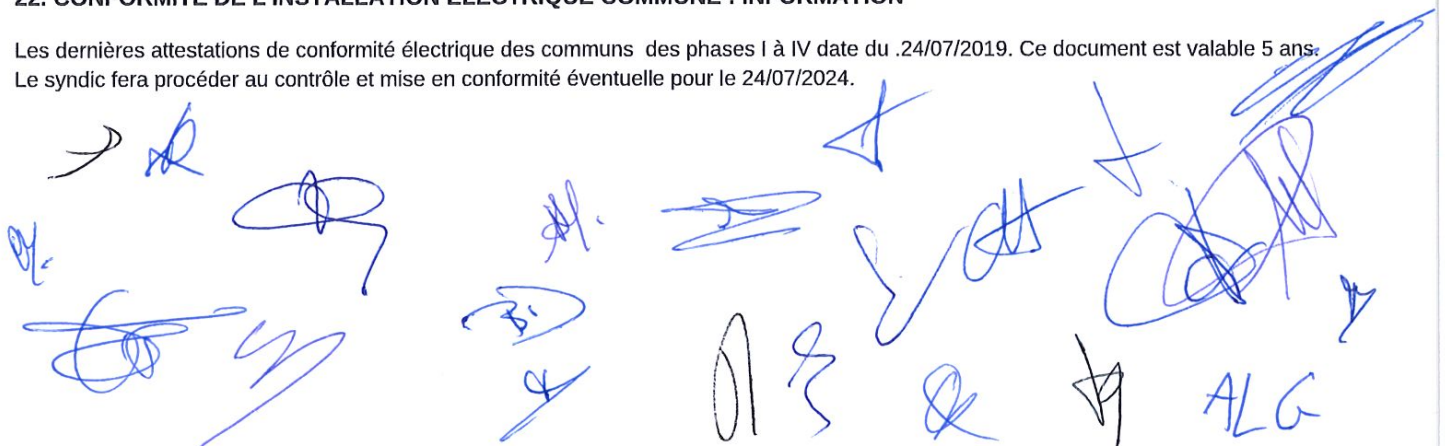
21. MODE DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : INFORMATION

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires. Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée 15 jours au moins avant la date de l'assemblée.

Un rappel sera envoyé aux 20 propriétaires qui sont encore convoqués par recommandé.

22. CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE COMMUNE : INFORMATION

Les dernières attestations de conformité électrique des communs des phases I à IV date du 24/07/2019. Ce document est valable 5 ans. Le syndic fera procéder au contrôle et mise en conformité éventuelle pour le 24/07/2024.



23. ASCENSEUR : ANALYSE DE RISQUE : INFORMATION

l'analyse de risque et la mise en conformité de l'ascenseur qui s'en suit doit se faire tous les 15 ans. Les dernières analyse de risque pour les ascenseurs :

- Phase I : COUTELLERIE : 12/05/2023
- Phase II : BAILLI : 26/10/2020
- Phase III : MOULIN : 12/05/2023
- Phase IV : TROIS CLES : 12/05/2023

.Les mise en conformité ont été commandées par l'ancien syndic.:

- phase I : COUTELLERIE : facture acompte 40% du 10/07/2023 : 1659.11 TVAC
- phase III : MOULIN : facture acompte 40% du 10/07/2023 : 1576.71 € TVAC
- phase IV : TROIS CLES : facture acompte 40% du 10/07/2023 : 1713.81 € TVAC

24. TÉLÉPHONIE : PASSAGE À LA FIBRE

A terme, en Belgique, la téléphonie classique (via le cuivre) va être abandonné et désactivée. Proximus équipe progressivement le territoire belge avec la fibre via des soutraintants. Le soutraintant pour Gembloux est UNIFIBER . Le raccordement se fait en 3 phases :

1. installation de la fibre dans la rue
2. Installation du boitier général dans les communs.
3. demandes individuelles : lorsque la fibre sera disponible, chaque appartement fera sa demande de raccordement individuellement c'est pourquoi Unifiber veut déjà l'accord pour les chemins de câbles via des goulottes dans les couloirs communs.

Actuellement, le raccordement à la fibre pour les appartements est gratuit (mais légère augmentation des frais d'abonnement). A terme, lorsque le cuivre sera désactivé, les travaux de raccordement seront payants.

Proposition d'approuver le chemin de câble proposé par UNIFIBER (dossier sur le site internet de l'immeuble)

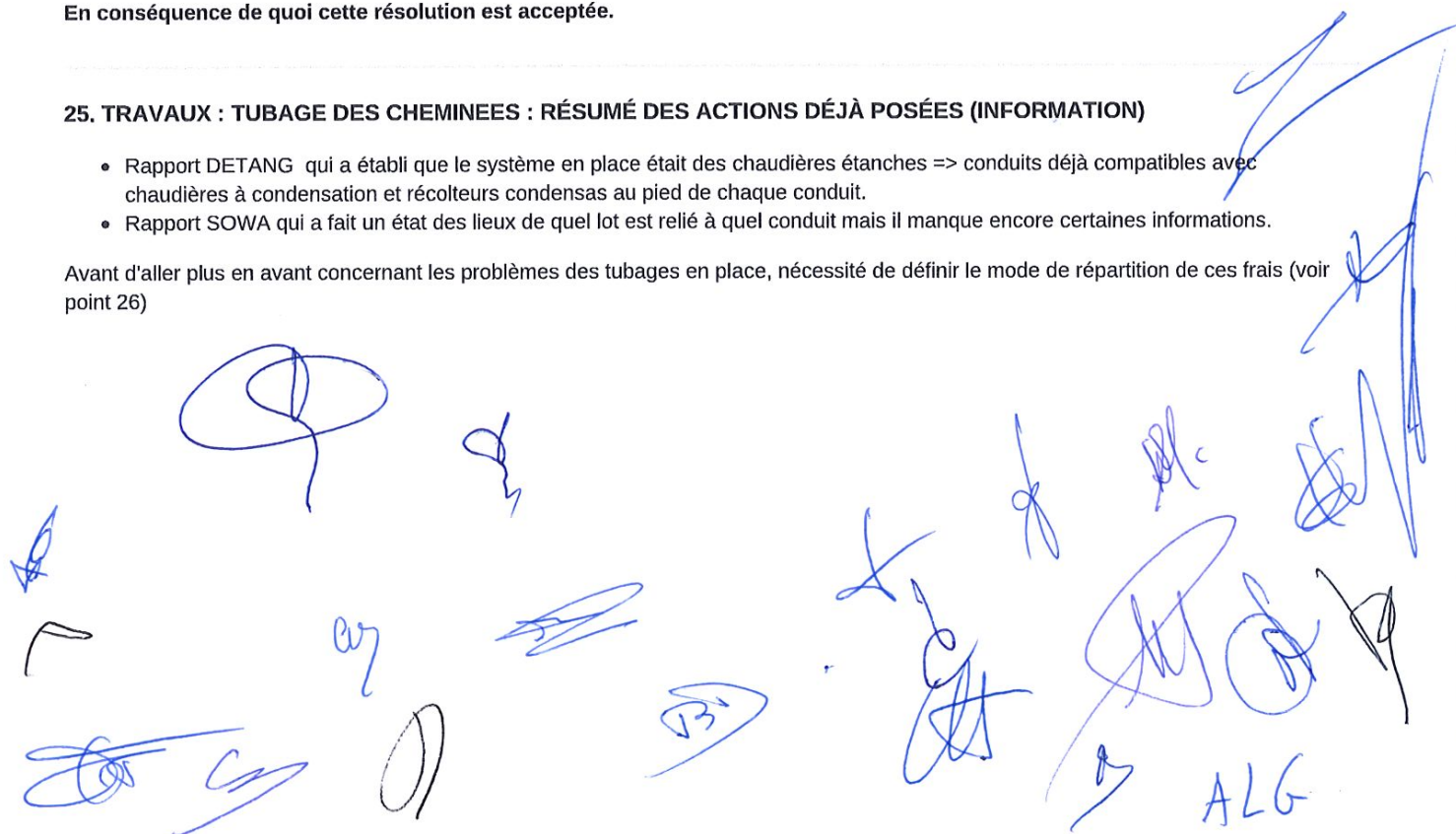
Majorité des 2/3	Oui	6 478	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 478	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. TRAVAUX : TUBAGE DES CHEMINEES : RÉSUMÉ DES ACTIONS DÉJÀ POSÉES (INFORMATION)

- Rapport DETANG qui a établi que le système en place était des chaudières étanches => conduits déjà compatibles avec chaudières à condensation et récolteurs condensas au pied de chaque conduit.
- Rapport SOWA qui a fait un état des lieux de quel lot est relié à quel conduit mais il manque encore certaines informations.

Avant d'aller plus en avant concernant les problèmes des tubages en place, nécessité de définir le mode de répartition de ces frais (voir point 26)



26. REPARTITION DES FRAIS DE TUBAGE CHEMINEES

Proposition de répartir l'ensemble des frais pour ces travaux en parts égales entre tous les lots reliés à l'origine de la construction à un tubage collectif de cheminée.

Cette manière de répartir est basée sur le critère d'utilité mentionné à la page 61 des statuts initiaux (et p 64 des statuts adaptés) concernant les charges communes particulières.

Le critère d'utilité est accepté par tous. Si un appartement voulait se raccorder ultérieurement au conduit collectif, un montant équivalent indexé (suivant ce qui aura été payé par appartement sera réclamé pour ce raccordement ultérieur).

89 quotités

Majorité des 4/5	Oui	4 726	86,64 %
	Non	729	13,36 %
	Voix exprimées	5 455	-
	Abstentions	1 023	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. TRAVAUX : TUBAGE DES CHEMINEES : CHOIX DE LA STRATÉGIE

Choix de la stratégie à adopter :

Départ de

1. soit passer la commande chez SOWA (risque de suppléments par rapport aux appartements/commerces dont on ne connaît pas le conduit de cheminée) : présentation de tableaux estimatifs. Ensuite chacun change sa chaudière selon son souhait. Au préalable on demande une mise à jour du devis sowa et en option déconnexion et reconnexion des chaudières ainsi que le remplacement éventuel de la chaudière.

Majorité des 2/3	Oui	5 459	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 459	-
	Abstentions	1 019	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the name "ALG" and various scribbles.

28. TRAVAUX : TUBAGE DES CHEMINEES : SUIVANT RÉSULTAT SUPRA : CHOIX OU NON DE L'EXPERT

Proposition de donner mandat au conseil de copropriété pour choisir l'expert dans un budget maximum de 600€ par appartement/commerce connecté à un tubage collectif de cheminée. Le fournisseur pour les travaux sera choisi lors d'un AG extraordinaire qui sera organisée dès qu'on aura le comparatif.

Ce point n'a plus lieu d'être

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

29. TRAVAUX : TUBAGE DES CHEMINEES : FIXATION DE LA PART DU FONDS DE RÉSERVE QUI SERA CONSACRÉE À CES TRAVAUX

- Part à prélever sur le fonds général en 10.000èmes : 0
- part à prélever sur le fonds de réserve ph. I :
- part à prélever sur le fonds de réserve ph. II :
- part à prélever sur le fonds de réserve ph. III :
- part à prélever sur le fonds de réserve ph. IV :

Explication de l'opération comptable :

le fonds de réserve sera remboursé dans les charges suivant les quotités qui ont été utilisées pour le constituer, au moment de la facturation des tubages. Ceci veut dire que les personnes qui ont constitué le fonds de réserve mais ne sont pas reliées à un tube de cheminée retoucheront leur part de la même manière que ceux qui doivent payer le tube de cheminée. Illustration du propos à l'aide de tableaux de chiffres.

Ce point est reporté à l'AGE qui présentera les devis finaux de SOWA. Aucun vote n'est fait sur ce point.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

30. TRAVAUX : PROPOSITION DE METTRE DES CAMERAS DANS LES LOCAUX POUBELLES (PHASES I À IV) ET SUR LE PARKING

explique les contraintes liées à l'installation de caméras sur le parking et l'idée est abandonnée.

quitte la réunion.

Budget :

Modalités d'accès aux images : nécessité de faire appel à une société spécialisée pour stocker et visionner les images

Mode de financement des travaux : dans les charges ou via le fonds de réserve.

Ce point est reporté à une AG ultérieure et sera préparé en amont par le CdC

Aucun vote n'est fait sur ce point.

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	0	-
	Abstentions	475	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

31. PH. I COUTELLERIE : TRAVAUX : PROPOSITION DE PLACER DES DÉTECTEURS INTELLIGENTS DANS LES GARAGES ET DANS LA CAGE D'ESCALIER

devis COOLS : non reçu.

devis CAPELEC : reçu devis de 2891.90 € TVAC

Mode de financement des travaux : dans les charges

Majorité des 2/3	Oui	806	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	806	-
	Abstentions	566	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

32. TRAVAUX : PH. III : ASCENSEUR : DEVIS KONE MODERNISATION ARMOIRE COMMANDE ASCENSEUR : 22.046 € HTVA

Comme l'AG a fait le choix d'un contrat d'assistance TECHNICONSLT : leur confier la gestion de ce dossier

Majorité des 2/3	Oui	1 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	1 050	-
	Abstentions	80	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

33. PH. V PARKINGS ET GARAGES : PROPOSITION DE REHAUSSER LA BORNE DE LA BARRIÈRE DE SORTIE

suivant devis HAYON : 1248.68 € TVAC

Mode de financement des travaux : dans les charges ou par le fonds de réserve

Majorité des 2/3	Oui	443	87,90 %
	Non	61	12,10 %
	Voix exprimées	504	-
	Abstentions	67	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ALG" and various scribbles]

34. ROI : PROPOSITION DE RETIRER LA TOLÉRANCE POUR LE CHIEN DE L'APPARTEMENT I 1A

Des échanges de courriers ont eu lieu avec le propriétaire de l'appartement en octobre 2023. Il appartient à l'assemblée de voir s'il y a amélioration et si la tolérance doit être retirée ou non.

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	5 521	100,00 %
	Voix exprimées	5 521	-
	Abstentions	957	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

35. ROI : PROPOSITION DE RETIRER LA TOLÉRANCE POUR LE CHIEN DE L'APPARTEMENT II 4D

Il est demandé au propriétaire du chien de l'appartement II 4D de prendre des mesures efficaces pour faire cesser les aboiements intempestifs. Une période de probation jusqu'au 30/04/24 est instaurée. Au-delà de cette date butoir, si les nuisances continuent, le conseil de copropriété est mandaté pour prendre la décision de retirer la tolérance pour ce chien.

Le propriétaire informe que des mesures ont été prises : ce point n'a plus lieu d'être

Départ de Mr

Majorité des 2/3	Oui	0	0,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	0	-
	Abstentions	919	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

36. ROI : PROPOSITION DE CONSTITUER UN GROUPE DE TRAVAIL

Pour faire une refonte des ROI des 5 phases en un seul ROI identique pour les 5 phases, simplifié, accessible et lisible pour tous les résidents. Ce ROI lifté sera proposé à l'approbation de la prochaine AG ordinaire

report de ce point à une AG ultérieure, aucun vote n'est fait

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

37. CALENDRIER DES TRAVAUX À PRÉVOIR DANS LES PROCHAINES ANNÉES (INFORMATION)

- tubage cheminée
- mise en conformité électrique
- mise en conformité des ascenseurs

38. APPROBATION DU BUDGET POUR L'ANNÉE 2024

Le budget joint à la convocation de l'assemblée générale est appelé à être modifié suivant les décisions prises lors de l'AG.

la copropriété fonctionne en décomptes trimestrielles en charges réelles. 124.107,07 €

Majorité absolue	Oui	5 793	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 793	-
	Abstentions	685	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

39. FIXATION DU MONTANT DE L'APPEL DE FONDS DE RÉSERVE POUR L'ANNÉE 2024

- Appel de fonds général en 10.000èmes : montant au bilan au 31/12/23 : 14.065,60 € (pas d'appel en 2023) : 0 €
- phase I : COUTELLERIE : montant au bilan au 31/12/23 : 19.084,31 € (3X1000 en 2023) : pour 2024 10.000 € en 4 fois
- phase II : BAILLI : montant au bilan au 31/12/23 : 25.458,05 € (3X2000 en 2023) : pour 2024 9.000 € en 4 fois
- phase III : MOULIN : montant au bilan au 31/12/23 : 34.738,54 € (3X1500 en 2023) : pour 2024 : 6.000 € en 4 fois
- phase IV : TROIS CLES : montant au bilan au 31/12/23 : 78.403,68 € (3X1666.67 en 2023) : pour 2024 : 5.000 € en 4 fois
- phase V : PARKINGS ET GARAGES : montant au bilan au 31/12/23 : 9.680,23 € rien en 2023 : pour 2024 : 3.000 en 4 fois . Mme

LES PERSONNES qui ont quitté la séance s'abstiennent

Majorité absolue	Oui	6 478	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 478	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

40. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Quinzaine définie : 2èmes quinzaine de mars : jeudi 27/03/2025 à 18h30

LIEU : TROIS CLES

Les points que vous souhaitez mettre à l'ordre du jour doivent parvenir par écrit au syndic au plus tard le 21/02.

ACCORD DE TOUS sauf ceux qui ont quitté la séance.

Majorité absolue	Oui	6 478	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 478	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

41. DIVERS (INFORMATIONS NE NÉCESSITANT PAS DE VOTE)

- Mise ne place d'une zone de protection autour du Beffroi de Gembloux : enquête publique en cours : information sur : www.wallonie.be/patrimoine/proceduresencours. Cette mise en place implique plus de contraintes administratives en cas de travaux de transformation des biens immobiliers.
- Il est rappelé à tous qu'il faut nettoyer les bandeaux de terrasses et les portes de garages pour le 1er mai. Un rappel sera envoyé aux distraits. Si après le 1er juin ce n'est pas fait, le syndic fera faire le travail au frais de l'appartement et/ou garage concerné.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h31 Le PV est relu et signé par les propriétaires encore présents en fin de séance.

SIGNATURE DU PRESIDENT DE SEANCE :

SIGNATURE DU SECRETAIRE :

SIGNATURE DES PROPRIETAIRES :

A collection of handwritten signatures in blue ink. At the top, there are two distinct signatures for the President and Secretary. Below them, a large number of signatures from various owners are scattered across the page, some overlapping. The signatures are written in a cursive, handwritten style.



IXO FACTO

BE 0758.511.888

Rue des Frères Poels 7 A

1325 Dion Le Val

Agréé ITAA 52.320.786

ACP LES RIVES DE L'ORNEAU

C/o IMMO-W

Rue du Moulin 1-11A
5030 GEMBLOUX

A l'attention Des co-propriétaires

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Rapport de certification des comptes clôturés au 31 décembre 2023

Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée en nous confiant la mission de contrôle de votre comptabilité pour l'année 2023 ainsi que des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023.

Nous avons procédé à l'examen limité des comptes annuels pour l'exercice clos à cette date. Ces états financiers relèvent de la responsabilité du syndic « IMMO-W ».

Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers sur la base de nos examens limités. Nous avons effectué nos examens limités selon la norme comptable applicable en Belgique. Cette norme requiert que l'examen limité soit planifié et réalisé en vue d'obtenir une assurance modérée que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives. Pour l'exercice de cette mission, il a été mis à ma disposition l'ensemble des pièces comptables (les historiques des comptes comptables, les balances des comptes généraux, des clients et des fournisseurs...).

Il a été répondu sans réserve à toutes nos demandes d'informations complémentaires sur ces divers documents.



Sur base de ce qui précède, nous avons pu constater que les écritures s'appuient sur des pièces justificatives probantes et que le principe de continuité en matière de règles d'évaluation a été respecté.

ATTESTATION

Sur la base de nos examens limités, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers ci-joints ne donnent pas une image fidèle et sincère, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au référentiel des Normes comptables belges applicable à l'ACP LES RIVES DE L'ORNEAU.

Fait le 07/03/2024, Dion le Val

Pour Ixo Facto SRL

Corentin Lepeut, Administrateur

Expert-Comptable agréé ITAA 52.320.786

Corentin
Lepeut

(Signature)

Signature
numérique de
Corentin Lepeut
(Signature)
Date : 2024.03.08
15:54:31 +01'00'