

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

ACP LES COTEAUX BCE : 877.646.003 Chée De Dinant 84 à 5000 NAMUR
P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29/03/2022
LIEU : Bureau COLLIN, Avenue Prince de Liège 91/11 à 5100 JAMBES
Ouverture de la séance à 16h30

POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents		6/13	4.287/10.000
Procuration		4/13	3.479 /10.000
TOTAL		10/13	7.766 /10.000

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.
La séance est présidée par Mr PRIOR.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents		3/13	2.234 /10.000

POINT 2 EXERCICES ECOULES : 01/01/2020 au 31/12/2020 et 01/01/2021 au 31/12/2021

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes

relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation

Cave commune L'Ag confirme son accord sur la location de la cave commune à à 200 € par an non indexés.

Assurance : Une partie de la prime assurance (17%) était répartie de manière privée à la Loterie Nationale.

Vu le changement d'occupation, cette répartition ne sera plus effectuée.

Pompe vide cave se trouve dans une cave privée -> à prévoir tirer une ligne + interrupteur hors de la cave afin de pouvoir la tester. (+ pompe près de l'ascenseur)

2.2 Approbation des comptes et bilan.

VOTE : Acceptez-vous les comptes des deux derniers exercices écoulés et donnez-vous le quitus au syndic

OUI	7.766 /7.766
NON	0 / 7.766
ABSTENTIONS	0 / 7.766

Les comptes des exercices écoulés sont approuvés et quitus est donné au syndic

2.3 Décharges * A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic

Les décharges sont accordées pour ces points.

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/01/2022 au 31/12/2022

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.

L'Ag marque son accord sur le budget proposé.

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord pour passer les provisions trimestrielles à 4.200€ (au lieu de 3.800€) partir d'avril 2022.

IPI : 501.968
IPI : 505.182
IPI : 514.998

Bureau Ph. COLLIN Sprl
Av. Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

Tél : 081/22.23.58
BCE : 0458.036.968
bureaucollin@skynet.be

Al. Demande

POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2022, le Conseil de copropriété est constitué de :

est nommé commissaire aux comptes pour ce même exercice.

POINT 5 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

5.1. Démoussage toiture.

Le démoussage semble nécessaire. Des devis seront demandés pour le démoussage avant et arrière + diagnostique de l'état de la toiture. (Coordonnées entrepreneurs à communiquer par Upartner)

5.2. Prévoir jardinier pour entretien talus

Un jardinier sera contacté pour effectuer ce travail, 2 x par an.

L'Ag donne mandat pour le choix du jardinier. -> Accès talus via porte arrière (personne de contact Mr Gietka).

L'Ag demande au syndic d'écrire au propriétaire du B4 concernant les nuisances de son locataire : jets de mégots et de bouteilles dans la cour, cigarettes écrasées sur le mur, canettes dans corniches

Il sera demandé au propriétaire du B4 l'origine du problème d'inondation.

5.3. Règlement d'ordre intérieur pour parking.

Pour rappel, ces parkings sont loués par la copropriété au SPW.

Un règlement a été rédigé par un propriétaire, il est distribué en séance et annexé avec le PV.

L'AG marque son accord sur ce règlement.

5.4. Poubelles en caves.

La cave commune devient « cave encombrants » lors du départ de locataires.

Avant de fermer ce local, il sera demandé aux propriétaires de vérifier que ce local n'est pas encombré lors de la sortie de leurs locataires.

5.5. Placement de la fibre optique gratuitement par Proximus

Proximus propose de placer gratuitement la fibre optique dans le bâtiment.

L'Ag marque son accord sur ces travaux.

POINT 6 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT EN FONCTION DU BUDGET A MOYEN TERME

L'AG décide de doter le fonds de réserve de 3.000€ sur l'exercice soit 3 x 1.000€.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 17H45.

Dans le cas où vous formulez des observations écrites, celles-ci seront consignées et commentées lors de la prochaine Assemblée Générale.

Fait à Jambes, le 29/03/2022

Envoyé à tous les propriétaires le 30/03/2022



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
J.P. HALLIEZ, 501.968



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ, 514.998

Les propriétaires présents en séance.

Annexe 1 : Règlement d'ordre intérieur pour parking à distribuer à chaque nouvelle location par les propriétaires.

IPI : 501.968
IPI : 505.182
IPI : 514.998

Bureau Ph. COLLIN Sprl
Av. Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

Tél : 081/22.23.58
BCE : 0458.036.968
bureaucollin@skynet.be

RESIDENCE « Les Coteaux »

PARKING : Règlement d'ordre intérieur

Le présent règlement est établi pour des raisons simples et historiques, le parking ayant de longue date été sujet à conflits tant entre résidents qu'avec des personnes extérieures.

Ce règlement vise à établir une paix juste et durable et à désamorcer tout conflit relatif au parking avant que celui-ci ne se produise.

1. **Règle de base** : un seul emplacement par appartement.
2. Tout résident (propriétaire ou locataire) sans voiture ne peut occuper un emplacement de parking, cela dans une optique de bienveillance afin de permettre aux résidents possédant un véhicule de stationner devant l'immeuble.
3. Si un garage est attaché à un appartement, l'occupant de ce dernier ne peut se voir attribuer un emplacement de parking.
4. Un résident possédant 2 voitures ne peut occuper qu'un seul emplacement. Toutefois, les véhicules de type camionnette, mobil-home... sont interdits sauf autorisation spéciale.
5. Il est permis de se stationner en double file (l'un derrière l'autre) à condition d'y être autorisé par le résident (garage ou emplacement). Toutefois, devant les garages, et pour une question de sécurité, une seule voiture sera autorisée à stationner.
6. Un appartement dont le résident ne possède plus de véhicule perd automatiquement son emplacement.
7. Dans l'hypothèse où un emplacement serait revendiqué par plusieurs résidents, l'ancienneté dans la résidence sera la règle de priorité.
8. Les propriétaires résidant dans l'immeuble apposeront leur numéro de plaque sur leur emplacement, une plaque « COTEAUX » sera posée sur les autres emplacements disponibles pour les locataires.
9. Dans l'hypothèse où le nombre de places de stationnement disponibles serait insuffisant, il est autorisé et même souhaité de s'entraider entre résidents.
10. Aucune autorisation d'obtenir une place de stationnement supplémentaire ne sera octroyée et ce, pour quelque raison que ce soit (même pour raisons commerciales comme ce fut le cas avec la loterie).
11. Toute personne étrangère à l'immeuble devra être avertie par un mot sur le pare-brise la priant de ne plus se stationner à cet emplacement.
Si cette personne persiste, la police et l'agent de quartier en seront avertis.
Si nécessaire, une action en justice sera introduite.
Tous frais exposés seront pris en charge par la collectivité.
12. Chaque résident se verra remettre un « pass » à apposer sur le pare-brise permettant, en cas d'absence d'une durée limitée, à un autre véhicule (celui d'un proche en visite) de se stationner à son emplacement.
Par exemple, un parent vient en visite un dimanche et la famille se déplace avec le véhicule du résident de l'immeuble. Le véhicule du parent peut dès lors se stationner à l'emplacement du résident moyennant le pass.
13. **Clause de savoir vivre** : Il est évident que les services d'aide à la personne (kiné, infirmier, service social, aide aux repas, service nettoyage de l'immeuble, etc), qui par définition ne sont que de passage, peuvent se stationner partout.

: (4^{ème} étage) étant très impliqués et actifs dans la bonne gestion de ce parking (location, conflits), ils continueront à gérer celui-ci comme médiateurs et porte-paroles de l'ensemble des propriétaires.

Merci de vous en référer à ces deux personnes précitées au besoin.