



Association des Copropriétaires de la résidence « VELAINE »

Rue de Dave, 394 à 5100 JAMBES

N° d'entreprise : 0877.507.134

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES DU MERCREDI 30 NOVEMBRE 2022

La réunion commence à 16h15 et se tient dans la salle paroissiale du Velaine, rue Nonet à 5100 JAMBES.

1. Accueil et prise des présences

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) une des deux conditions est remplie :

→ si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ;

→ si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

18 copropriétaires sur 32 représentant 5.947/10.000èmes des quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés (voir feuille de présence en annexe). Le double quorum est donc atteint et l'assemblée peut valablement se tenir.

2. Présidence de l'assemblée générale

L'article 577-6, §5, du Code civil énonce que : « L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. »

Proposition soumise au vote : désigner un copropriétaire comme président de l'assemblée générale des copropriétaires

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Monsieur DEMEFFE se porte candidat en qualité de président de l'assemblée générale.

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

3. Secrétariat de l'assemblée générale

L'article 577-16, §10, alinéa 2, du Code civil explique que l'assemblée générale désigne le secrétaire lors de l'ouverture de la séance.

Proposition soumise au vote : désigner le syndic comme secrétaire de l'assemblée générale des copropriétaires

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Signature des propriétaires présents

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

4. Approbation des comptes de l'exercice 2021-2022 (01-09-2021 au 31-08-2022)

Les comptes de l'exercice 2021-2022 sont vérifiés par Monsieur DEMEFFE et Monsieur WYAME.

Proposition soumise au vote : approuver les comptes de l'exercice 2021-2022.

Des erreurs étant constatées au niveau de l'imputation des versements et des interrogations au niveau de la régularisation ISTA 2020-2021 étant soulevées, la comptabilité doit être revue dans son intégralité et des justificatifs doivent être transmis aux copropriétaires. Une assemblée générale extraordinaire sera organisée début 2023 afin de revoir ce point.

Il y a également un compte en attente au bilan au nom de VANDEWALLE (ancien propriétaire), il est demandé au syndic d'analyser ce poste et de prendre les mesures nécessaires à cet effet.

Le paiement des soldes débiteurs et le versement des soldes créditeurs ne pourront être effectués qu'une fois la comptabilité 2021-2022 approuvée.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est rejetée.

OUI	0	5.947
NON	5.947	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

Tous les propriétaires votent contre ce point.

5. Décharge à accorder au syndic

Proposition soumise au vote : postposer la décharge au syndic à l'assemblée générale extraordinaire de début 2023.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

6. Décharge à accorder aux commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes désigné pour les deux années écoulées sont Monsieur DEMEFFE et Monsieur WYAME.

Proposition soumise au vote : accorder la décharge au commissaire aux comptes.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

Signature des propriétaires présents

7. Décharge à accorder aux membres du Conseil de Copropriété

Les membres du conseil de copropriété désignés pour l'année écoulée sont Madame DEHENEFFE Martine, Madame DEHENEFFE Maryse et Monsieur DEMEFFE.

Proposition soumise au vote : accorder la décharge aux membres du conseil de copropriété.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

8. Comptes 2022-2023 : désignation d'un ou plusieurs commissaire(s) aux comptes

L'article 577-8/2 du Code civil précise que : « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. »

Proposition soumise au vote : désigner un ou plusieurs copropriétaires comme commissaires aux comptes pour l'exercice 2022-2023.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

A défaut de candidature, les comptes seront vérifiés par un commissaire aux comptes « non copropriétaire » (expert comptable, réviseur d'entreprise...).

Monsieur DEMEFFE souhaite renouveler sa candidature

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

Monsieur WYAME souhaite renouveler sa candidature

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

9. Nomination des membres du conseil de copropriété

L'article 577-8/1, §1, du Code civil énonce que : « § 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété. »

« § 3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable. »

Signature des propriétaires présents

Le Conseil de Copropriété est actuellement constitué de Monsieur DEMEFFE, Mesdames Martine et Maryse DEHENEFFE.

Proposition : renouveler ou non le mandat de ces personnes ou élire d'autres copropriétaires également.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

Pour Madame DEHENEFFE Martine

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

Pour Madame DEHENEFFE Maryse

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

Pour Monsieur DEMEFFE

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

10. Comptes 2022 : fixation du budget de fonctionnement

L'article 577-8, §4, du Code civil énonce que « *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : [...] 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles;*

ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets ».

Lors de l'assemblée générale du 21 avril 2022, le budget de fonctionnement 2021-2022 avait été fixé à 60.000,00 €.

Les dépenses de l'exercice 2021-2022 sont de 62.033,01 €

Le syndic propose de fixer le budget de fonctionnement pour l'année 2022-2023 à 68.000,00 € :

Entretien matériel incendie & interventions	500,00 €
Contrôle ascenseur	500,00 €
Entretien ascenseur	1.100,00 €
Téléphone ascenseur	450,00 €
Electricité	3.400,00 €
Entretien chaudière	750,00 €
Interventions chauffage	2.500,00 €
Interventions techniques	3.700,00 €
Entretien bâtiment	5.500,00 €
Eau	10.000,00 €
Mazout	30.000,00 €
Relevé compteurs & décompte	500,00 €
Frais de gestion	5.400,00 €
Surveillance technique	2.250,00 €

Signature des propriétaires présents

Salle AG	100,00 €
Frais administratifs	1.000,00 €
Banque	350,00 €

Proposition soumise au vote : fixer le budget de fonctionnement 2022-2023 de la copropriété à 68.000,00 €.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

11. Comptes 2022 : provisions pour les charges communes : montant & modalités de paiement

Proposition soumise au vote : fixer, rétroactivement à partir du 1^{er} septembre 2022, le montant de la provision pour les charges communes à 5.666,66 €, à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes et à payer impérativement entre le 1^{er} jour de chaque mois et le 5^{ème} jour de chaque mois, sur le compte à vue de la copropriété. La provision devra être payée jusqu'à ce qu'une nouvelle décision soit prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

12. Fonds de roulement

Au 31 août 2022, le montant du fonds de roulement est de 29.000,00 €.

Proposition soumise au vote : ne pas augmenter le fonds de roulement

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

13. Fonds de réserve

L'article 577-5, §3, alinéa 4, du Code civil énonce que « 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 des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Selon le bilan au 31 août 2022, les montants des fonds de réserve sont de :

Fonds de réserve général : 4.689,67 €
Fonds de réserve bloc A : 589,36 €
Fonds de réserve bloc B : 1.436,35 €

Signature des propriétaires présents

Fonds de réserve Garage-Parking : 315,93 €
Fonds de réserve spécial ascenseur : 35,90 €

Proposition soumise au vote : fixer, pour l'exercice comptable 2022-2023, l'augmentation du fonds de réserve général à 10.000,00 €, à répartir entre les copropriétaires en fonction des quotes-parts dans les parties communes.

Le paiement devra être effectué de manière mensuelle comme les appels de provisions.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

14. Rapport sur les sinistres en cours

Un dossier sinistre est actuellement en cours.

Il s'agit d'un problème situé au niveau de la corniche causant des dégâts au niveau de l'appartement de Madame SMARTS. Une facture de réparation aurait été envoyée au syndic. Ce dernier vérifie et prendra contact avec elle si besoin est.

Le dossier suit son cours.

15. Rapport sur les procédures judiciaires en cours

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

Ce point est informatif et n'appelle pas de vote.

16. Rapport sur les contrats de fourniture et de services

L'article 577-8, §4, du Code civil énonce que « *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé : [...] 14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;* »

Energie

La copropriété est actuellement fournie en énergie par la société TOTAL ENERGIES via un contrat cadre résultant d'une mise en concurrence réalisée par Gestion & Immeubles pour l'ensemble des copropriétés qu'ils avaient en gestion.

Ce contrat prenant fin au 26 juillet 2023, le syndic devra procéder prochainement à une mise en concurrence de ce contrat de fourniture et mettra bien entendu en avant, lors de cette demande, les arguments utiles pour obtenir le meilleur tarif pour l'ensemble des copropriétés dont il assure la gestion

La précédente assemblée générale a donné mandat au syndic pour souscrire un nouveau contrat.

Assurance

L'immeuble est actuellement assuré auprès de la compagnie ETHIAS via le courtier DASSY & MASSAGE.

Le nouveau contrat auprès d'ELITIS prendra effet au 31/12/2022.

Entretien des parties communes

L'entretien intérieur des parties communes est actuellement réalisé par Monsieur DEMEFFE.

Signature des propriétaires présents

Entretien des équipements techniques

L'entretien des extincteurs est réalisé par la société NU-SWIFT.

L'entretien de la chaudière est réalisé par la société DAIX.

17. Problématique du tri et de l'évacuation des déchets

Au vu de la problématique qui ne s'améliore pas une solution doit être trouvée afin de régler une fois pour toute ce dossier.

Proposition soumise au vote : condamner le local poubelles situé au -1 et ne plus y déposer les papiers cartons dans le local prévu à cet effet et responsabiliser chaque occupant à sortir ses poubelles la veille des jours de ramassage et ce à partir du 1^{er} janvier 2023. Des avis seront placés dans les communs afin d'en aviser les occupants.

Il est également rappelé que les poubelles ne peuvent pas être stockées sur les balcons/terrasses.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

18. Problématique du petit bosquet après la sortie des garages

Celui-ci étant régulièrement jonché de détritus, il est proposé d'enlever cette végétation et de la remplacer par un élément favorisant la propreté. L'absence d'arbre favorisera également la visibilité pour pouvoir sortir du parking.

Proposition soumise au vote : réaliser un élagage au niveau des arbres problématique afin de favoriser la visibilité de la sortie du parking. Ce travail sera réalisé par les propriétaires de l'immeuble.

Vote requis : majorité des deux tiers des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

19. Remise en état du petit mur à gauche à l'entrée du parking

Ce muret commençant à s'abîmer fortement avec le risque que les pierres s'en déchaussent, il est proposé de réaliser la réfection des joints afin de le remettre en état.

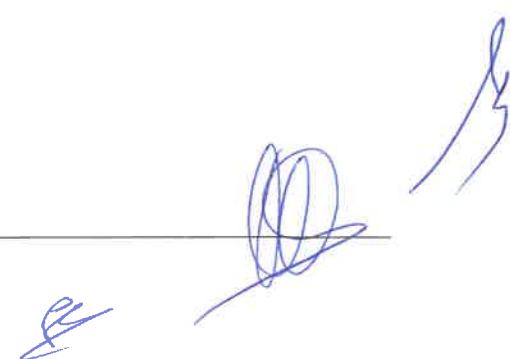
Proposition soumise au vote : accepter la réalisation de cette prestation qui sera effectuée par Monsieur DEMEFFE. Ce dernier transmettra au syndic le coût de la marchandise.

Vote requis : majorité des deux tiers des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

Signature des propriétaires présents



20. Points inscrits à la demande des copropriétaires*Par Madame ENGLEBERT***a. Mise en peinture de la façade**

Il s'agit plus particulièrement de la partie entre la chambre à coucher de son appartement et celle de sa cuisine. Un panneau en « bois » semble manquer d'entretien (de peinture, pour l'instant) et risque de se détériorer.

Le problème apparaît au niveau de cet appartement mais pourrait se présenter à d'autres endroits également.

Proposition soumise au vote : l'assemblée relève qu'il serait plus judicieux de remplacer ce panneau par une plaque d'aluminium. Le syndic devra toutefois vérifier le caractère privatif ou non de l'élément. En fonction s'il s'agit un point commun, ce point sera revu en assemblée sur base de devis et s'il s'agit d'un point privatif, ce point sera à revoir en direct par Mme Englebert avec accord du syndic.

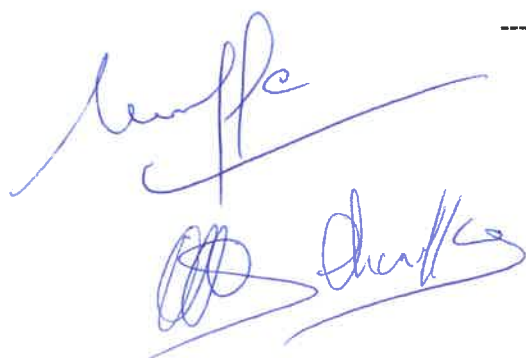
Vote requis : majorité des deux tiers des propriétaires présents et représentés.

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	5.947	5.947
NON	0	5.947
ABSTENTIONS	0	5.947

La séance prend fin à 17h30.


Pour OP WALLONIE Srl
Syndic,
Jessica Krispeels




Collette





Signature des propriétaires présents

Feuille de présence

Assemblée générale du 30/11/2022

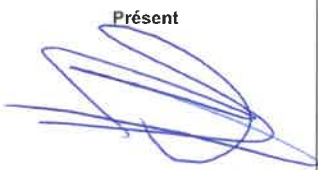
**VELAINE (N. Entr. : 0877.507.134) Rue de Dave n° 394 5100
Jambes 01/09/2021 - 31/08/2022**

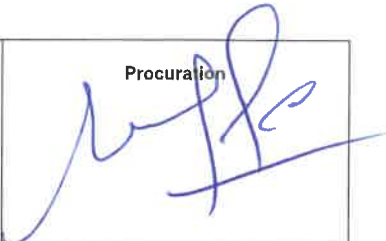
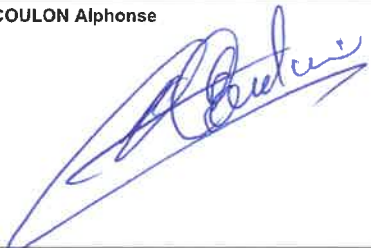
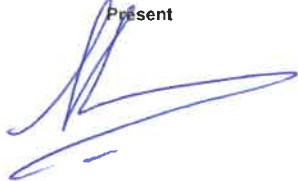
OP WALLONIE

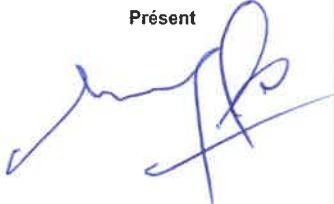
Rue Vilain XIII n° 53-55 1000 Bruxelles Tél. : / Fax : Numéro BCE : 0840.289.719

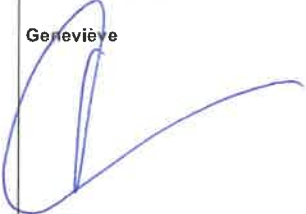
Assemblée générale du 30/11/2022

VELAINE (N. Entr. : 0877.507.134) Rue de Dave n° 394 5100 Jambes

Copropriétaire	Quotités	Signature	
ADNET - MICHAUX Laurent - Ludivine	296 (APPARTEMENT App. 21) Total : 296	Présent 	Procuration
ANTOINE Béatrice	275 (APPARTEMENT App. 08) 45 (PARKING Park. 004) Total : 320	Présent 	Procuration
ARGENTIN MINNAERT Monique	276 (APPARTEMENT App. 14) Total : 276	Présent	Procuration
ARICKX Quentin	296 (APPARTEMENT App. 09) 52 (PARKING Park. 005) Total : 348	Présent 	Procuration
BERNARD- VAN PUT Jean-Claude	296 (APPARTEMENT App. 18) 51 (GARAGE Gar. 017) Total : 347	Présent 	Procuration
BERTRAND Sonia	327 (APPARTEMENT App. 26) 54 (GARAGE Gar. 010) Total : 381	Présent 	Procuration

BLAIMONT André	191 (APPARTEMENT App. 27) Total : 191	Présent	Procuration 
BRICHARD Patrice	326 (MAGASIN Magasin 028) Total : 326	Présent	Procuration
CHARLIER Laurent	314 (APPARTEMENT App. 16) 51 (GARAGE Gar. 016) Total : 365	Présent	Procuration
COULON Alphonse 	297 (APPARTEMENT App. 12) 52 (GARAGE Gar. 019) Total : 349	Présent 	Procuration
COYETTE Lucienne	313 (APPARTEMENT App. 07) 46 (PARKING Park. 006) Total : 359	Présent 	Procuration
CTB HOME	276 (APPARTEMENT App. 05) 51 (GARAGE Gar. 015) Total : 327	Présent	Procuration
DAMUS Jenny	297 (APPARTEMENT App. 06) 52 (PARKING Park. 001) Total : 349	Présent	Procuration

DE WULF - FORTHOMME	314 (APPARTEMENT App. 10) 57 (GARAGE Gar. 022) Total : 371	Présent	Procuration
DECUBBER Danièle	313 (APPARTEMENT App. 04) 50 (GARAGE Gar. 012) Total : 363	Présent 	Procuration
DEFOSSEZ Régine	50 (GARAGE Gar. 014) Total : 50	Présent	Procuration
DEHENEFFE Martine	313 (APPARTEMENT App. 01) 46 (PARKING Park. 003) Total : 359	Présent 	Procuration
DEHENEFFE Maryse	298 (APPARTEMENT App. 22) 51 (GARAGE Gar. 018) Total : 349	Présent 	Procuration
DELETAILE Martine	395 (APPARTEMENT App. 28) Total : 395	Présent	Procuration
DEMEFFE-PIETTE Claude	314 (APPARTEMENT App. 19) 52 (GARAGE Gar. 021) Total : 366	Présent 	Procuration

DEMESMAECKER-DAUBOIS Jean-Pierre - Geneviève 	314 (APPARTEMENT App. 13) 52 (GARAGE Gar. 020) Total : 366	Présent 	Procuration
ENGLEBERT Charline	275 (APPARTEMENT App. 02) 46 (PARKING Park. 002) Total : 321	Présent 	Procuration
GELINNE Gauthier	296 (APPARTEMENT App. 15) Total : 296	Présent	Procuration 
HENNE - DETRY Lara - Antoine	298 (APPARTEMENT App. 03) 50 (GARAGE Gar. 013) Total : 348	Présent	Procuration
JANCART André	276 (APPARTEMENT App. 11) Total : 276	Présent	Procuration
JOTTARD Luc	275 (APPARTEMENT App. 17) 51 (PARKING Park. 008) Total : 326	Présent 	Procuration

MASSART Françoise	263 (APPARTEMENT App. 23) 46 (PARKING Park. 007) Total : 309	Présent	Procuration
PUMPKIN Solutions	340 (APPARTEMENT App. 25) Total : 340	Présent	Procuration
ROBIN-HARDY Charles	50 (GARAGE Gar. 011) Total : 50	Présent	Procuration
TOUSSAINT Xavier	271 (APPARTEMENT App. 29) Total : 271	Présent	Procuration
VAN CASTER Jeaninne	280 (APPARTEMENT App. 24) 54 (Garage Gar. 009) Total : 334	Présent	Procuration 
WYAME Lionel	276 (APPARTEMENT App. 20) Total : 276	Présent	Procuration 
Totaux :	10000.000		32

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 18
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
5949 pouvoirs,

Le Président,

84