



**Association des Copropriétaires
de la résidence « LE SQUALUS »**

Rue Courtejoie

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES
DU 12 DECEMBRE 2024**

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée générale

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.

Il y a **18 / 25** copropriétaires présents ou représentés **et 80.585 / 100.000^{ième}** des quotes-parts dans les parties communes.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau de l'assemblée (Vote à la majorité absolue) - Décision :

a. Nomination du/d'une président(e) de séance.

L'article 3.87 § 5, du Code civil énonce que : « L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. »

Proposition soumise au vote :

Désigner **Mme** _____ comme présidente de l'assemblée générale des copropriétaires.

Résultat du vote : La proposition est approuvée l'unanimité.

b. Nomination du secrétaire de séance.

L'article 3.87 § 5, 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 représenté par **Mr.** : _____ comme secrétaire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

3. Nouvelle loi relative à la copropriété (Vote à la majorité absolue) - Décision :

- a. Fixation du montant à partir duquel la mise en concurrence avec cahier des charges est nécessaire.

Proposition soumise au vote :

- Fixer à **100.000,00 €** le montant à partir duquel la mise en concurrence avec cahier des charges est nécessaire.
- Fixer à **3.000,00 €** le montant à partir duquel plusieurs devis devront être demandés pour commander des travaux pour les parties communes.

Résultat du vote : Les proposition sont approuvées à l'unanimité.

- b. Détermination de la quinzaine annuelle de tenue de l'assemblée générale.

Proposition soumise au vote :

- Fixation de la quinzaine annuelle de tenue de l'assemblée la **1^{ère} quinzaine du mois d'avril.**

Résultat du vote : La proposition est approuvée à l'unanimité.

4. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01/2022 au 31/12/2023 (Vote à la majorité absolue) – Décision :

- a. Rapport des Commissaires aux Comptes et décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association pour l'exercice 2023

- Le projet de clôture des comptes arrêtés au 31-12-2023 n'a été envoyé au vérificateur aux comptes que ce 11 décembre 2024 en soirée, soit la veille de cette séance. Le syndic explique les raisons de ce retard en séance. Il a eu toutes les peines du monde à recevoir les factures et autres extraits de compte de la part de l'ancien syndic.
- En ce qui concerne les consommations d'eau privatives, les sous compteurs vont être relevés courant de ce mois par Monsieur ' ' ainsi que le compteur général. La régularisation se fera du 01-06-2023 au 31-12-2024 pour coller à l'exercice comptable. Il en va de même pour les décomptes d'électricité.

Proposition soumise au vote :

- Donne mandat à Monsieur ' ' pour vérifier les comptes arrêtés au 31-12-2023 et éventuellement les approuver afin de pouvoir envoyer les décomptes individuels avant la prochaine AG.
- Donner mandat au conseil de copropriété de procéder au remplacement des décompteurs d'eaux avérés défectueux lors des relevés.

Résultat du vote : Les propositions sont approuvées à l'unanimité.

- b. Contrat de fournitures régulières en cours et contrats à adapter (art. 3.89/5 12°) :

- La vérification des éclairages de secours est effectuée par la société ANSUL pour un montant de 372,32 €
- Le contrôle périodique des asenseurs est réalisé par BTV pour un montant de 137,44 € par passage.

- L'entretien de l'ascenseur est réalisé par KONE pour un montant annuel de 4.219,86 €. Le syndic est prié de réaliser un appel d'offre à présenter pour la prochaine AGO.
- Le nettoyage des parties communes est effectué par la société GG CLAEN pour un montant par passage de 96,80 €.
- L'entretien des espaces verts est réalisé par la société V3-MANUPAL pour un montant annuel de 907,50 €.
- La couverture assurance incendie est souscrite chez IBIS pour un montant de 4.567,62 €. L'échéance annuelle du contrat est au 01-01. Le courtier en charge du contrat est le bureau CITADEL INSURANCE NV situé à Bruxelles. Les conditions générales et particulières seront demandées et analysées. Le syndic remettra le contrat en concurrence via le courtier – à Ciney. Il est demandé d'inclure l'abandon de recours et de souscrire une RC et PJ conseil de copropriété et vérificateur aux comptes
- Ce point est informatif et ne demande donc pas de vote.

5. Rapport du syndic sur

a. Les travaux effectués et / ou en cours :

- La société JVD ELECTRICITE a remplacé un détecteur de mouvement dans les parties communes.
- L'adrosier a réalisé des réparations au niveau de la toiture plate suite à des soucis d'infiltrations.
- Monsieur est intervenu suite à une panne au niveau de la porte de garage.

b. Le(s) sinistre(s) en cours :

Il y a deux sinistres qui sont en passe de se clôturer :

- Sinistre dégâts des eaux dans le hall commun. L'expertise a eu lieu ce 11-12-2024. La compagnie de l'ACP va introduire un recours envers la compagnie d'assurance du locataire du 1^{er} étage. Le corps de métier qui a remis prix se mettra en relation avec Monsieur afin de trouver une solution esthétique et à moindre coût.
- Sinistre privatif chez . La compagnie de l'ACP va introduire un recours envers la compagnie d'assurance du locataire.
- Il y a deux sinistres ouverts chez J (mag. centraux) liés à des fuites au 1^{er} étage. Le syndic a reçu deux mails de relance en octobre 2024. Ils sont déjà déclarés et le syndic est prié de relancer le courtier. Un n'a jamais eu d'expertise et qui est commun avec le magasin
- Mme signale également qu'elle a déclaré un sinistre en toiture. Le syndic fera le point également.

c. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des contentieux/procédures judiciaires en cours

- Il n'y a pas de dossier contentieux en cours. Le syndic est informé que a été mandatée lors d'une précédente AG pour défendre les intérêts de la copropriété dans tous les domaines.

6. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir - Discussion et mandat éventuel à donner à un spécialiste (Vote à la majorité des 2/3) – Financement – Décision :

- a. Etat de la toiture plate – Explications du syndic et présentation des variantes possibles proposées par l'ardoisier Monsieur SCHIS – Mandat éventuel à donner aux membres du conseil de copropriété – Financement

Proposition N° 1 soumise au vote :

- Demander un devis avec variantes de revêtement.
- Demander une variante avec l'option isolation.
- Demander de phaser les travaux afin de connaître la différence de coût.

Résultat du vote Les propositions sont approuvées à l'unanimité

7. Point(s) demandé(s) par les copropriétaires / occupants (vote à la majorité des 2/3) – Mode de financement – Décisions

Pas de vote.

8. Rappel du montant du budget prévisionnel voté lors de la dernière AG pour l'exercice du 01-01-2024 au 31-12-2024.

- a. Rappel du Budget prévisionnel 2024 voté lors de la dernière AG du 30-04-2024 :

Un budget de 40.000,00 € a été voté. Les appels de provisions se font encore de manière trimestrielle en fonction des quotités de chacun.

- b. Fonds de réserve :

L'appel de fonds de réserve voté pour 2024 est de 2.000,00 €.

- Le syndic enverra les appels de provisions et de fonds de réserve aux copropriétaires étant donné qu'ils n'ont rien reçu par l'ancien syndic. Le syndic enverra les logins et mots de passe pour que chacun puissent se connecter au site :
- Le syndic commandera les plaquettes des boîtes aux lettres via ainsi que les sonnettes des parlophones.
- L'ordre du jour étant épuisé, la présidente de séance lève la séance à 18h10.

Feuille de présence

Assemblée générale Extraordinaire du 12/12/2024 à 16h00

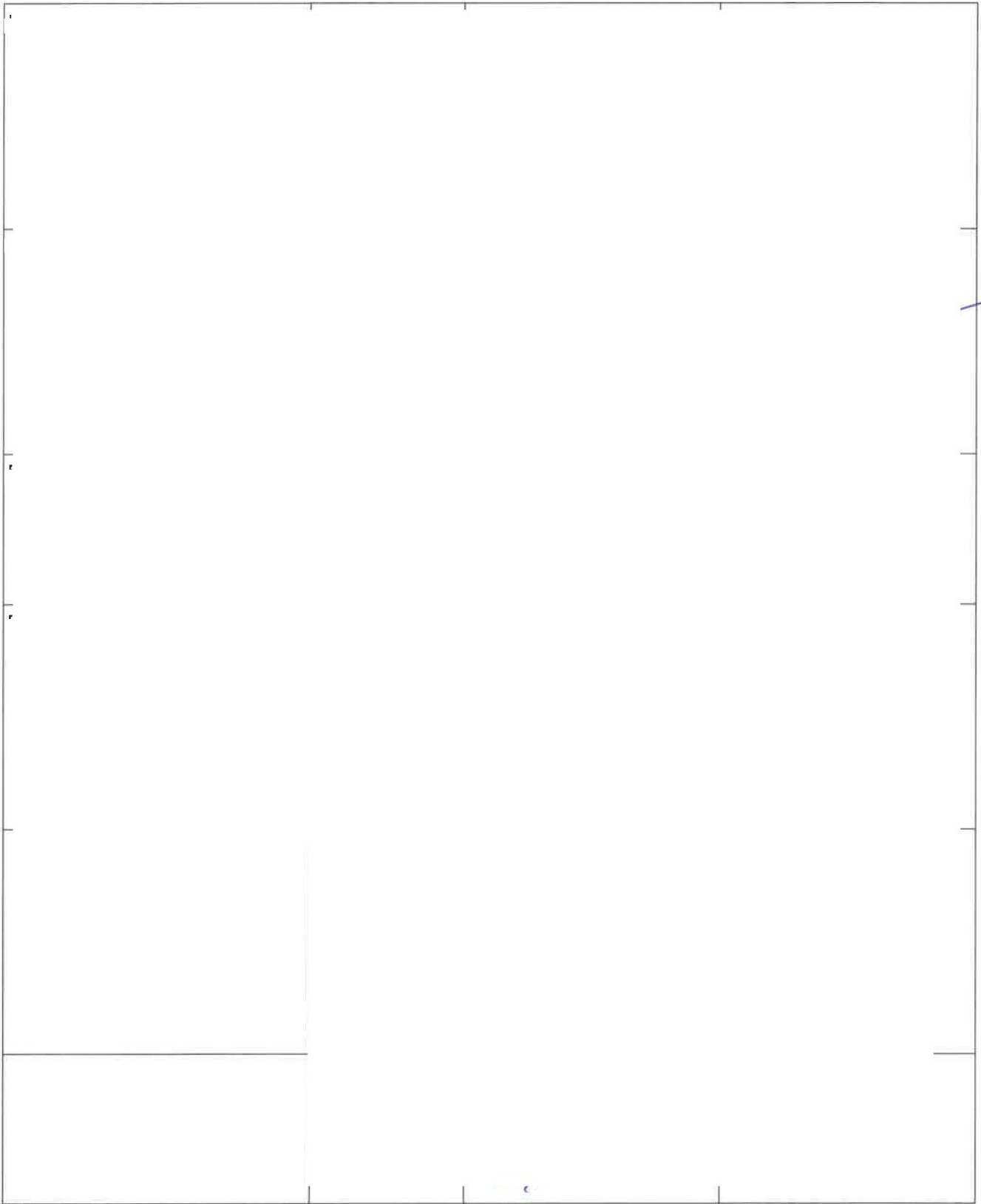
**ACP LE SQUALUS (N. Entr. : BE0693.754.589) Rue
Courtejoie, 12 5590 Ciney 01/06/2023 - 31/12/2023**

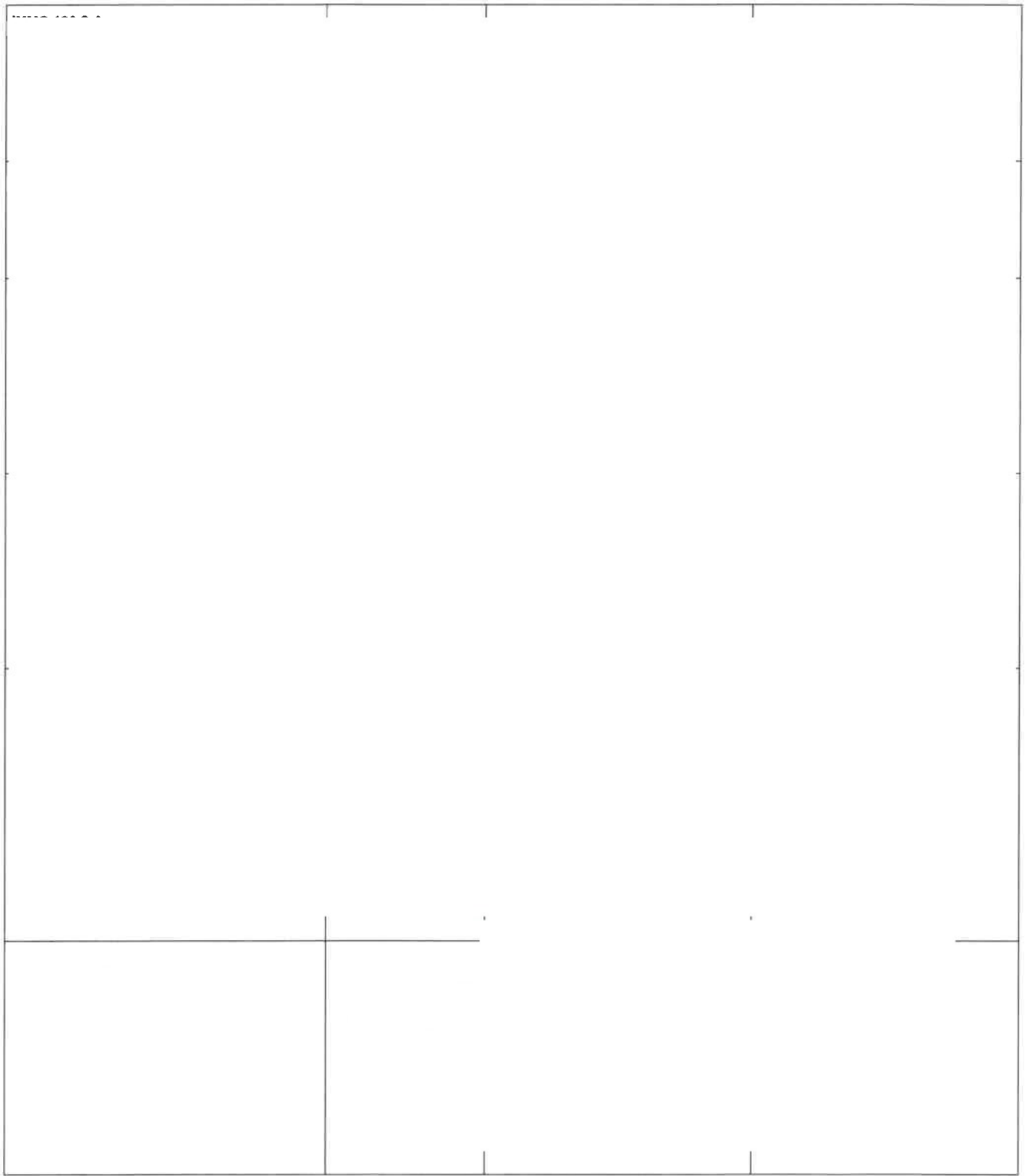
OP WALLONIE

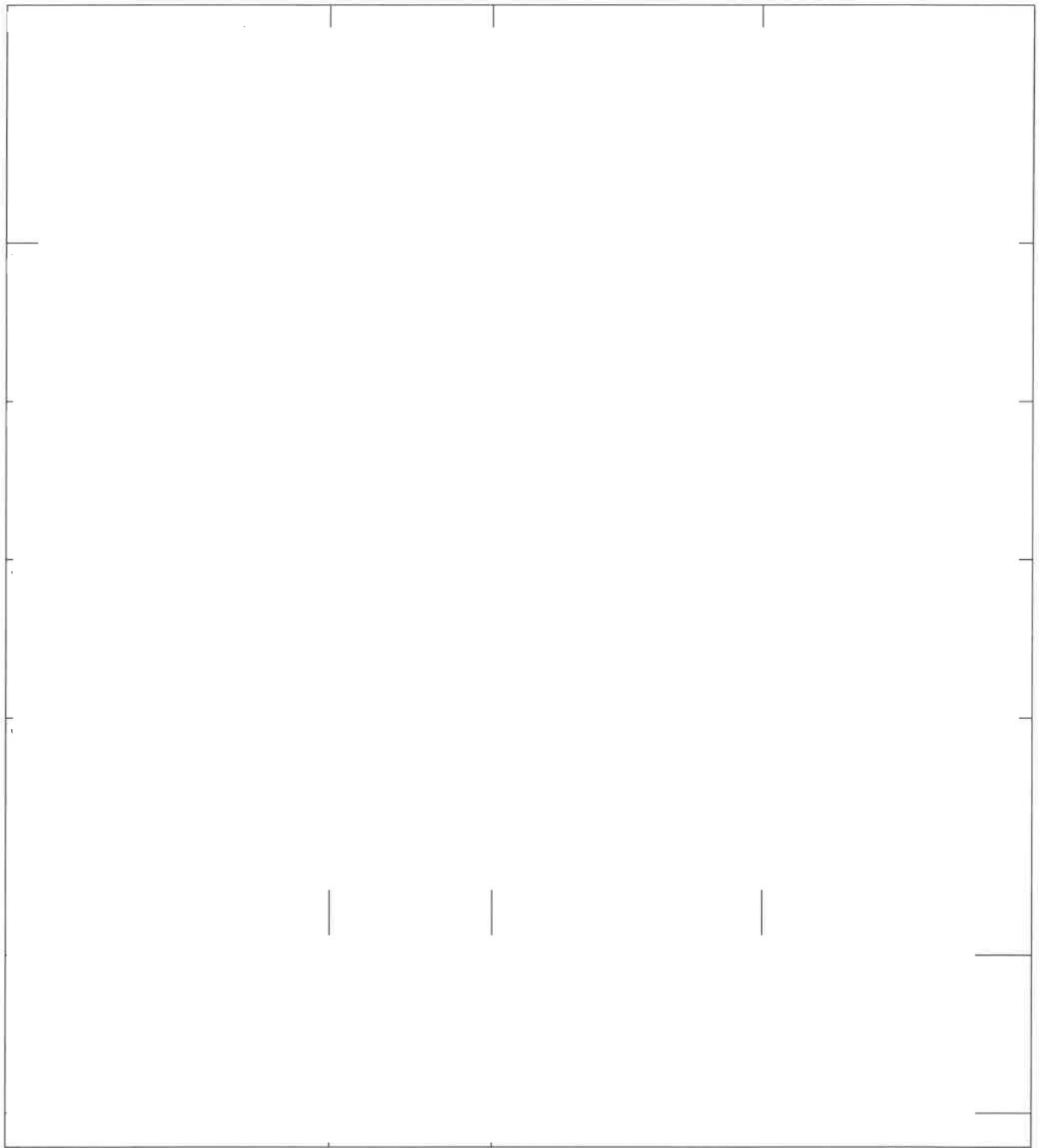
Rue Vilain XIII n° 53-55 1000 Bruxelles Tél. : / Fax : Numéro BCE : 0840.289.719

Assemblée générale Extraordinaire du 12/12/2024

ACP LE SQUALUS (N. Entr. : BE0693.754.589) Rue Courtejoie, 12 5590 Ciney







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

80.585

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e), propriétaire :

- ☐ du / ~~des~~ appartement(s) n° B1
- ☐ du / ~~des~~ garage(s) n° P9
- ☐ du / ~~des~~ emplacement(s) de parking n° P9
- ☐ du / ~~des~~ cave(s) n° 6

dans la résidence LE SQUALUS

située 12 RUE COURTESOIE 5590 CINEY

donne procuration à

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12/04/24 sur :

- ☒ tous les points de l'ordre du jour
- ☐ le(s) point(s) n°

Signature :

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e), propriétaire :

- ☐ du / des appartement(s) n° F.1
- ☐ du / des garage(s) n°
- ☐ du / des emplacement(s) de parking n°
- ☐ du / des cave(s) n°

dans la résidence SOUVANS

située Rue Courty 12 à 5590 CINTY

donne procuration à

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12/12/24 sur :

- ☒ tous les points de l'ordre du jour
- ☐ le(s) point(s) n°



Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e), propriétaire :

- ☐ du / des appartement(s) n° 103-104
- ☐ du / des garage(s) n°
- ☐ du / des emplacement(s) de parking n°
- ☐ du / des cave(s) n°

dans la résidence du Scaulus

située Rue Carlejoie 5890 Givry

donne procuration à

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12-12-24 sur :

- ☒ tous les points de l'ordre du jour
- ☐ le(s) point(s) n°

Signature :

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) , propriétaire :

- ☒ du / des appartement(s) n° A 2 + E 4
- ☐ du / des garage(s) n°
- ☐ du / des emplacement(s) de parking n°
- ☒ du / des cave(s) n° G 11

dans la résidence SQUAW'S

située Rue Courkjoie 12 d' 5590 CINEY

donne procuration à

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12/12/24 sur :

- ☒ tous les points de l'ordre du jour
- ☐ le(s) point(s) n°

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e), propriétaire :

- ☐ du / des appartement(s) n° 12 E 3
- ☐ du / des garage(s) n° ~~12 E 3~~
- ☐ du / des emplacement(s) de parking n° E 3
- ☐ du / des cave(s) n°

dans la résidence 5 quai des

située 12 rue Courbevoie 12 E 3

donne procuration à

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12/12/85 sur :

- ☒ tous les points de l'ordre du jour
- ☐ le(s) point(s) n°

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e)

....., propriétaire :

- ☐ du / des appartement(s) n° 12/B 2
- ☐ du / des garage(s) n°
- ☐ du / des emplacement(s) de parking n° ?
- ☐ du / des cave(s) n°

dans la résidence SQUALUS

située Rue Louis-Jou,

5590 CINEY

donne procuration à

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 12/12/24 sur :

- ☒ tous les points de l'ordre du jour
- ☐ le(s) point(s) n°

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.