

"ACP RÉSIDENCE DU
GRANDCHAMP"
Rue du Stampia, 86-88
1390 GREZ-DOICEAU

N° d'entreprise : 0882.463.537

Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 12-12-2023

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « GRANDCHAMP » se sont réunis en Assemblée générale annuelle, le 12-12-2023, en la « dans les bureaux de la fiduciaire Jonckers », Rue du Stampia 88/bte2 - 1390 GREZ-DOICEAU.

Quorum des présences :

Sont présents :

BOCQUET Jean-Michel (900 voix); **GRUBB - BACCUS Stephen** (769 voix) représenté par **Mr Grubb Stephen**; **HUBERLANT SPRL Céline** (841 voix); **JONCKERS** (1692 voix); **LORENT Emmanuel** (1586 voix); **MALLIAM** (912 voix); **SEPULCHRE Brigitte** (923 voix)

Sont absents :

D'HAESELEER - MERTENS Patrick (912 voix); **MERTENS Nadine** (762 voix); **PIRET Jacqueline** (703 voix)

01- TITRE - Vérification du double quorum et constitution du bureau

Pas de vote

02- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

Copropriétaires : 10

Lots : 23

Voix : 10000

Cop. présents : 7

Lots présents : 17

Voix présentes : 7623

Mandataires : 1

Procurations : 1

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Paraphes ou signatures :

"ACP RÉSIDENCE DU
GRANDCHAMP"
Rue du Stampia, 86-88
1390 GREZ-DOICEAU

N° d'entreprise : 0882.463.537

03 - Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Description

L'article 3.87 §5 du Livre 3 du Code civil stipule que "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire."

Décision

L'assemblée désigne Monsieur Herman en qualité de président. Celui-ci déclare la séance ouverte.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Désignation du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Description

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus."

Le syndic se propose donc de remplir la fonction de secrétaire.

Décision

L'assemblée générale décide de désigner Antoine Grintzias en tant que secrétaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

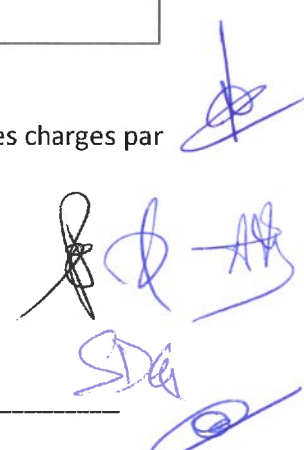
05- TITRE - Exercice 2022-2023

06- Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours

Description

Le syndic a envoyé avec la convocation à la présence assemblée générale l'évolution des charges par rubrique sur les dernières années.

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE DU
GRANDCHAMP"
Rue du Stampia, 86-88
1390 GREZ-DOICEAU

N° d'entreprise : 0882.463.537

Ce document sera envoyé avec le présent procès-verbal.

**07 - Approbation des comptes annuels pour la période du 01/10/2022 au 30/09/2023
et du bilan au 30/09/2023**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Description

Les comptes ont été contrôlés, avant leur envoi par Monsieur Jonckers. Il donne, en séance, une explication sur son contrôle.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

d'approuver la comptabilité de l'exercice 2022-2023

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08- TITRE - Décharges

09 - Décharge au Conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice 2022-2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Décharge au commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge à Monsieur Jonckers pour l'exercice de sa mission de commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Paraphes ou signatures :

"ACP RÉSIDENCE DU
GRANDCHAMP"
Rue du Stampia, 86-88
1390 GREZ-DOICEAU

N° d'entreprise : 0882.463.537

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2022-2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12- TITRE - Travaux proposés

13- Rappel - état et situation de la terrasse de l'appartement B11 (rapport Expert Escarmelle)

Description

Le syndic a envoyé le rapport du bureau Escarmelle concernant la situation de la terrasse de l'appartement B11 et les solutions techniques à apporter.

14 - Réfection de la terrasse de l'appartement B11 - choix du devis et imputation

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5082,00 sur 7623,00

Description

Le bureau Escarmelle à interroger plusieurs sociétés pour remplacer la terrasse actuelle par une terrasse en acier.

Voici les prix reçus :

La firme Metalem propose de réaliser ce travail pour un montant de 9.858 € TVAC.

Ce prix comprend l'ensemble du travail pour le remplacement de la terrasse actuelle par une terrasse en acier.

Si nous souhaitons garder un plancher en bois, le prix revient à 11.607 € TVAC.

La firme VL Design propose, pour le même travail un prix de 11.152,46 € TVAC.

Paraphes ou signatures :

"ACP RÉSIDENCE DU
GRANDCHAMP"
Rue du Stampia, 86-88
1390 GREZ-DOICEAU

N° d'entreprise : 0882.463.537

Si nous souhaitons le plancher en bois, le prix revient à 12.218,05 € TVAC.

Voici un commentaire à prendre en compte venant du bureau Escarmelle :
Il pourra y avoir un petit supplément pour la réalisation des semelles des colonnes si elles ne sont pas existantes ou impossibilité de les récupérer (à confirmer lors du démontage).

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- d'accepter l'offre de la firme Metalem et de mettre un plancher métallique.
- d'en imputer au fonds de réserve

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15 - Décision quant à la couleur du nouveau garde-corps thermolaqué de la terrasse B11

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5082,00 sur 7623,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- de mettre la même couleur que le garde-corps actuel (noir)

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Donner mandat à l'expert Escarmelle pour contrôler et réceptionner les travaux de remplacement de la terrasse de l'appartement B11 - imputation des coûts

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- de donner mandat au bureau Escarmelle pour suivre les travaux de remplacement de la terrasse de l'appartement B11
- d'en imputer le coût au fonds de réserve.

Résultat du vote

Paraphes ou signatures :

"ACP RÉSIDENCE DU
GRANDCHAMP"
Rue du Stampia, 86-88
1390 GREZ-DOICEAU

N° d'entreprise : 0882.463.537

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Réparation des exutoires de fumée et imputation (devis Alarm Masters)

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5082,00 sur 7623,00

Description

Il s'avère que les 2 exutoires de fumées n'avaient pas été contrôlés depuis un moment.

Les deux moteurs sont HS.

La firme Alarm Masters remet pour les remettre en fonction.

Il faut compter 1050,16 € TVAC par exutoire (soit 2100,32 €).

Il est impératif que les occupants ne touchent plus aux exutoires aux derniers étages.

En été, certains ont pris l'habitude de l'ouvrir manuellement ce qui peut casser le moteur.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- de réparer les exutoires de fumée (remplacement des moteurs) avec la firme Alarm Masters

- d'en imputer le coût au fonds de réserve

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Remplacement de la pompe vide cave par une pompe + performante

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5082,00 sur 7623,00

Description

Lors de pluies importantes, la pompe actuelle ne semble pas assez puissante pour faire face au débit d'eau. Ces dernières années, les caves ont été inondés 2 ou 3 fois déjà.

La proposition est donc de placer une pompe plus adaptée à la situation.

Pump Tech propose 2 options :

1) le placement de 2 pompes avec une armoire de commande pour un prix de 2.288,64 € TVAC.

2) le placement d'une pompe avec un flotteur latérale pour un montant de 1006,72 € TVAC.

Paraphes ou signatures :

"ACP RÉSIDENCE DU
GRANDCHAMP"
Rue du Stampia, 86-88
1390 GREZ-DOICEAU

N° d'entreprise : 0882.463.537

En complément il est possible de mettre un module d'alarme pour 298,84 € TVAC de plus.

La firme Twins Pump a également été interrogée mais n'a pas remis prix à ce jour.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

*- d'accepter la proposition de Pump Tech pour le placement d'une pompe seule comme proposé sur l'option 2 et avec système d'alarme pour un montant de 1.305,56 € TVAC.
Il sera vérifié que la nouvelle pompe puisse fournir un débit d'évacuation adapté voir plus important qu'actuellement.*

Le conseil de copropriété reçoit mandat pour choisir le type de pompe qui sera placé après explications reçues.

- d'en imputer le coût au fonds de réserve

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Fuite de manomètres et corrosion dans le local eau - Remplacement des manomètres et imputation

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5082,00 sur 7623,00

Description

Les manomètres sont rouillés.
Certains gouttent sur d'autres.

Il est proposé de les remplacer pour repartir sur une installation plus saine.
Le remplacement du clapet anti retour est également nécessaire.

Le plombier Pierre Delcroix propose de réaliser ce travail pour un montant de 423,05 € TVAC.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident:

- d'accepter le devis du plombier Pierre Delcroix

- d'en imputer le coût en charges courantes

Résultat du vote

Paraphes ou signatures :

"ACP RÉSIDENCE DU
GRANDCHAMP"
Rue du Stampia, 86-88
1390 GREZ-DOICEAU

N° d'entreprise : 0882.463.537

Vote **Pour** à l'unanimité

20- TITRE - Budget exercice 2023-2024 : prévisions

21 - Budget prévisionnel des charges courantes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Description

La proposition de budget a été envoyée avec la convocation à la présente AG.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le nouveau budget proposé qui sera envoyé avec le présent procès-verbal - Total des charges courantes : 13.350 €

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

22 - Alimentation du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Description

Le montant du fonds de réserve au 30/09/2023 s'élève à 16.424,67 €.

1.551 € doivent encore être retirés de ce montant sur l'exercice suivant pour le solde de travaux de peinture des communs.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

d'alimenter le fonds de réserve de 10.000 € sur l'exercice 2023-2024. Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

23- TITRE - Divers

24- TITRE - Elections statutaires

Paraphes ou signatures :

"ACP RÉSIDENCE DU
GRANDCHAMP"
Rue du Stampia, 86-88
1390 GREZ-DOICEAU

N° d'entreprise : 0882.463.537

Pas de vote

25 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023-2024 : Monsieur Jonckers

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

26 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023-2024: Monsieur Herman.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

27 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2023-2024 : Monsieur Lorent

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :

"ACP RÉSIDENCE DU
GRANDCHAMP"
Rue du Stampia, 86-88
1390 GREZ-DOICEAU

N° d'entreprise : 0882.463.537

28 - Election du commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaire aux comptes, Monsieur Jonckers.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

29 - Election du syndic - Décision sur la reconduction du mandat de syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 3812,50 sur 7623,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

de prolonger le mandat de syndic de Portenart and co sprl représenté par Madame Rosseels et par Monsieur Grintzias jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

30- TITRE - Transmission du présent procès-verbal et de toute modification du règlement d'ordre intérieur aux locataires ou autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot

Pas de vote

Description

Le syndic rappelle l'article 3.93 § 5 du Livre 3 du Code civil :

"Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

Paraphes ou signatures :

[...]

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale."

Il vous est donc obligatoire de transmettre le présent procès-verbal et toute modification du ROI à vos locataires éventuels pour leur permettre, éventuellement, de "demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre."

31- Relecture du procès-verbal et signature

Pas de vote

Description

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que " A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
03) Désignation du président	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation du secrétariat	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes annuels	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté

Paraphes ou signatures :

**"ACP RÉSIDENCE DU
GRANDCHAMP"**
Rue du Stampia, 86-88
1390 GREZ-DOICEAU

N° d'entreprise : 0882.463.537

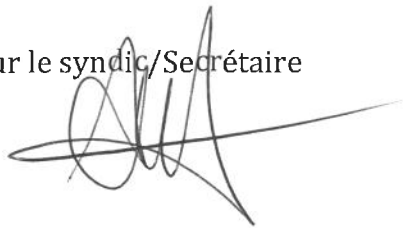
pour la période du 01/10/2022 au 30/09/2023 et du bilan au 30/09/2023							
09) Décharge au Conseil de copropriété	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
10) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
11) Décharge au syndic	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
14) Réfection de la terrasse de l'appartement B11 - choix du devis et imputation	66,67%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
15) Décision quant à la couleur du nouveau garde-corps thermolaqué de la terrasse B11	66,67%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
16) Donner mandat à l'expert Escarmelle pour contrôler et réceptionner les travaux de remplacement de la terrasse de l'appartement B11 - imputation des coûts	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
17) Réparation des exutoires de fumée et imputation (devis Alarm Masters)	66,67%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
18) Remplacement de la pompe vide cave par une pompe + performante	66,67%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
19) Fuite de manomètres et corrosion dans le local eau - Remplacement des manomètres et imputation	66,67%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
21) Budget prévisionnel des charges courantes	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
22) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
25) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
26) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
27) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
28) Election du commissaire aux comptes	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté
29) Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic	50,00%	7623	7623	0	0	100,00%	Accepté

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur Herman, président de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 10h15.

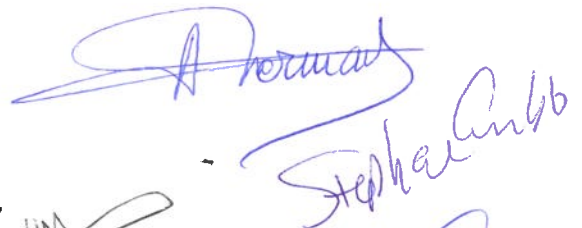
La prochaine assemblée générale se tiendra le **mardi 10 décembre 2024 à 09h00**.

Fait à **dans les bureaux de la fiduciaire Jonckers**, le **12-12-2023**

Pour le syndic/Secrétaire



Président de séance



Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,

Paraphes ou signatures :

