

Association des copropriétaires de la résidence « BOIS MAYANNE » (BCE : 0819.052.756)
sise à 4600 – Visé, Rue de Dalhem, n°23.

Procès-verbal des décisions prises par l'A.G. Ordinaire de l'ACP de la résidence « Bois Mayanne », qui s'est tenue le mardi 30 mai 2023, au Cercle Paroissial, Avenue Franklin Roosevelt, n°39 à 4600 Visé.

Ouverture de l'assemblée : 17 heures 20.

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES

Quorum des présences :6..... copropriétaires présents ou représentés sur les
9 copropriétaires que compte la copropriété.
.....7172..... quotes-parts représentées sur les 9.990 quotes-parts
que compte la copropriété.

Conformément à la Loi, les quotes-parts votantes de sont réduites au total
des quotes-parts des autres copropriétaires présents ou représentés, soit de à
Les majorités pour le vote se calculeront donc sur une base de quotes-parts.

1) Désignation du bureau de l'assemblée :

L'assemblée désigne comme :

Président e M. ^{elle} Anna [redacted]

Scrutateur : M. J-C [redacted]

Conformément à l'article 3.87 §10 du Nouveau Code Civil, le syndic, représenté par M. Thierry Dagorno, rédige le procès-verbal des décisions prises par l'AG avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

2) Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur l'exercice 2022 (du 01/04/2022 au 31/03/2023) ainsi que sur la couverture en assurances de la résidence.

Le syndic énumère à l'assemblée les travaux exécutés aux parties communes de la résidence depuis l'AGO 2022 et dont le coût a été imputé au fonds de réserve de la résidence :

- Rénovation par la SA « [redacted] » des aires d'accès (pose d'un tarmac à chaud de 4 cm d'épaisseur) et des parkings (rebouchage des trous et pose d'un gravier de finition) de la résidence.
- Réparation par la SRL « [redacted] » d'ardoises décrochées au faîtage de la toiture de la résidence.

3) Rapport du vérificateur aux comptes sur les comptes de l'exercice 2022 (du 01/04/2022 au 31/03/2023). Approbation des comptes afférents à l'exercice 2022 et décharge aux membres du conseil de copropriété, au vérificateur aux comptes ainsi qu'à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 31/03/2023.

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 17/05/2022, Monsieur Jean-Claude [redacted] a procédé à la vérification des comptes afférents à l'exercice 2022. Le syndic a mis à sa disposition l'ensemble des factures fournisseurs, relevés bancaires et comptes internes. *M. J-C [redacted] indique à l'assemblée que les comptes de l'exercice 2022/2023 n'appellent pas de remarque particulière.*

L'assemblée générale décide *d'accepter sous réserve* les comptes afférents à l'exercice 2022 (du 01/04/2022 au 31/03/2023) et donne décharge au vérificateur aux comptes, aux membres du conseil de copropriété et à la SRL « B.G.C.I. », syndic, pour leur mission respective arrêtée au 31/03/2023.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

4) Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières et fixation des budgets de provisions sur charges et de cotisations au fonds de réserve.

Le syndic, après avoir fait rapport sur les contrats de fournitures régulières, poursuit en indiquant que, compte tenu du montant total des charges supporté par la copropriété durant l'exercice 2022, et de l'évolution prévisible du coût des biens et des services, il propose de fixer :

- Le budget annuel de provisions sur charges à la somme de 21.000,00€ ; soit une augmentation de 7,69 % du budget voté à l'AGO 2022.
- Le budget annuel de cotisations au fonds de réserve à la somme de 2.500,00€ ; soit un statu quo des budgets votés depuis l'AGO 2020.

L'assemblée générale décide *d'accepter sous modification* les propositions de budget du syndic.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

5) Rapport du syndic sur l'analyse de risques réalisée par l'ASBL SOCOTEC concernant l'ascenseur de la résidence.

Le syndic communique à l'assemblée la teneur du rapport d'analyse de risques établi par l'ASBL « Socotec Belgium », en sa qualité de Service Externe de Contrôle Technique, ainsi que de l'offre de mise en conformité reçue de la SA « ORONA », ascensoriste de la résidence.

L'assemblée générale décide *de confier à la SA "Orona" la réalisation de son offre n°-1058923-1 d'un montant de 815,73 € HTVA et de financer ce travail au moyen du fonds de réserve de la copropriété.*

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

6) Décision quant à la réfection de l'étanchéité des trois balcons en façade avant de la résidence, côté droit.

Le syndic, après avoir indiqué à l'assemblée la nature du problème rencontré lui communique la teneur du devis reçu de la SRL « FFX », prestataire ayant déjà effectué la mise en étanchéité de la terrasse arrière du 3^{ème} étage.

L'assemblée générale décide de confier à la SRL "FFX" la réalisation de son devis n° 2023-0019 pour un coût de 23.10,31 € HTVA. qui sera financé par le fonds de réserve de la copropriété. Cette solution technique (récupération des eaux rejetée par les 3 balcons) a été choisie compte tenu de la bonne étanchéité des sols des 3 balcons.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

7) À la demande de Monsieur Alain RENARD, agissant pour Madame OFFERMAN, propriétaire de l'appartement C1 : décision quant à l'autorisation à donner pour le placement d'une installation de conditionnement d'air.

L'assemblée générale décide d'autoriser M^{me} F. [redacted] à faire placer l'unité extérieure de son système de climatisation, sur l'avant en dur de l'entrée de la résidence. Cette autorisation est accordée moyennant l'engagement de faire effectuer ces travaux, par un professionnel agréé, dans les règles de l'art. n.b.: les dimensions de cette unité sont de ± 70/88/32cm.

Décisions prises à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

8) Décision quant à la remise en peinture des garde-corps.

Le syndic commence par rappeler cette demande évoquée l'AGO 2018, rappelée aux AGO 2019, 2020 et 2022. Compte tenu des divers confinements de 2020 et 2021, l'indemnité forfaitaire décidé à l'AGO 2020 n'a pas été réclamée. Le Conseil de Copropriété estime qu'il y a lieu aujourd'hui d'avancer dans ce dossier.

L'assemblée générale décide de fixer la date du 30 septembre prochain comme date limite pour que tous les copropriétaires concernés remettent en peinture les garde-corps des terrasses et balcons dont les couleurs sont défraîchies. Passé cet ultime délai, une amende de deux cents cinquante euros sera imputée par appartement non remis en ordre et revêtu au fonds de réserve de la résidence.

Décisions prises à	<i>l'unanimité</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contres :	<i>zéro.</i>

9) Élections statutaires :

a) Conseil de copropriété

L'assemblée désigne :

M. J. [redacted]
Mme [redacted]

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

b) Vérificateur aux comptes

L'assemblée désigne :

M. J.-C. [redacted]

Décision prise à	<i>l'unanimité.</i>
Abstentions :	<i>zéro.</i>
Votes contre :	<i>zéro.</i>

10) Divers : les points abordés sous ce poste à l'initiative des copropriétaires présents ont fait l'objet d'une discussion, laquelle n'a pas été suivie d'un vote.

- Comme convenu, la couverture en assurances de la copropriété a été transférée chez "AXA Belgium" SA (police Buildimax AllRisk).
Le nouveau courtier est le "Bureau Viv'assur" à Huesy (087 76.0300). Les propriétaires désirant faire assurer leurs éventuelles améliorations immobilières peuvent le contacter.
- Le dossier du placement de la fibre optique dans la résidence sera examiné par le conseil de copropriété.
- Le syndic est prié de solliciter des devis visant à l'isolation de la toiture.

Clôture de l'assemblée : *18* heures *55*.

Fait et signé, après lecture, par le bureau de l'assemblée et les copropriétaires le souhaitant, à Visé, le mardi 30 mai 2023.

Signatures :

[redacted signature area]