

# ACP RÉSIDENCE LA RIVERAINE

N° ENT. : 0873.469.855

SIÈGE SOCIAL : AVENUE COMTE DE SMET DE NAYER 12 À 5000 NAMUR

## PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27/03/2024

LIEU : CENTRE ADEPS « LA MOSANE » - ALLÉE DU STADE 3 À 5100 JAMBES

OUVERTURE DE SÉANCE : 18H00

### POINT 1 : LISTE DES PRÉSENCES - DÉSIGNATION DE LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE

Les 11 copropriétaires (sur 15) présents ou représentés comptabilisent 8.725/10.000<sup>e</sup> des quotités de l'immeuble (voir liste de présence en annexe).

Le double quorum de présence étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et peut délibérer sur son ordre du jour.

Président de l'assemblée :

M. [REDACTED]

Secrétaire de l'assemblée :

M. [REDACTED]

### POINT 2 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023 ET DU BILAN AU 31/12/2023.

Approuvez-vous les comptes 2023 et le bilan au 31/12/2023, tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 8.725	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée.			

### POINT 3 : DÉCHARGES À DONNER POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ :

a) Au conseil de copropriété

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 8.725	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée.			

b) Au commissaire aux comptes

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 8.725	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée.			

c) Au syndic

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 8.725	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée.			

### POINT 4 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024 (ART 3.89, §5, 16° DU CODE CIVIL) ET FIXATION DU MONTANT DES PROVISIONS MENSUELLES SUR CHARGES

Approuvez-vous le budget prévisionnel 2024 de 33.974,25 € ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 8.725	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée.			

Les provisions mensuelles sur charges seront recalculées sur base de ce budget.

### POINT 5 : AUGMENTATION DU MONTANT DU FONDS DE ROULEMENT

Le montant du fonds de roulement doit idéalement représenter entre 3 et 5/12èmes des charges annuelles courantes.

Acceptez-vous de porter le montant du fonds de roulement à 11.000,00 €, soit un appel à réaliser de 1.500,00 € ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 8.725	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée.			

**POINT 6 : RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART 3.89, §5, 12° DU CODE CIVIL)**

Souhaitez-vous conserver tous les fournisseurs de la copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 8.725	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée.			

**POINT 7 : ÉTAT DES CONTENTIEUX/PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS**

Sans objet.

**POINT 8 : RÉPARATION DES BALCONS ET DES APPUIS DE FENÊTRES EN FAÇADE AVANT ET DES BALCONS EN FAÇADE ARRIÈRE : POINT DE LA SITUATION SUR LA FIN DU CHANTIER ET LES REMARQUES À LEVER SUITE À LA RÉCEPTION PROVISOIRE – PRÉSENCE DE L'ARCHITECTE Y. NELIS.**

L'architecte (BURO 5) assiste à l'assemblée pour répondre aux questions des copropriétaires.

Il est convenu ce qui suit :

- Monsieur fera constater l'état du balcon par son fils
- Dès retour de Monsieur, une date de revisite sur place par l'architecte et l'entrepreneur VIMAR sera fixée
- Monsieur négociera avec l'entrepreneur VIMAR la levée des éventuelles remarques (outre le remplacement de l'ensemble des écrous de fixation de tous les garde-corps – déjà convenu précédemment)

**POINT 9 : PLACEMENT DE 2 DESCENTES D'EAUX PLUVIALES REPRENANT LES ÉVACUATIONS DES BALCONS EN FAÇADE ARRIÈRE.**

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

**POINT 10 : SÉCURISATION DES PORTES D'ENTRÉE DE LA RÉSIDENCE ET/OU REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTRÉE À RUE, DE LA PARLOPHONIE ET DES BOITES AUX LETTRES.**

Acceptez-vous l'offre de la société MARINELLI+ au prix de 10.710,60 € htva (+ supplément de 495,00 € htva pour l'alimentation de secours) ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 8.725	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée.			

Financement par le fonds de réserve.

Les postes intérieurs vidéophone seront imputés privativement (coût de 325,00 € htva/poste intérieur hors finitions).

La teinte RAL choisie est le 7016.

\*\*\* Mme (833/10.000èmes) quitte l'assemblée \*\*\*

**POINT 11 : SUIVI DE LA REMISE EN ÉTAT DU MUR DES PARTIES COMMUNES, ENDOMMAGÉ LORS DU REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTRÉE DE L'APPARTEMENT D1 (CF. POINT 11, C. DE L'AGO DU 27/02/2023).**

La situation est désormais régularisée.

L'assemblée générale remercie Monsieur pour avoir réalisé gratuitement les peintures du mur et de l'ébrasement de la porte.

**POINT 12 : ENTRETIEN DES PORTES DE GARAGES PRIVATIVES**

L'article 6.7 de l'acte de base modificatif du 27/05/1998 précise que « Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale [...] Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des appartements et de la porte ou volet des garages, des fenêtres et des garde-corps ».

Il est demandé au syndic de soumettre à la prochaine assemblée générale un devis de remplacement des 4 portes de garages situés sous la résidence. Cette assemblée générale devra statuer, au minimum, sur la teinte et le modèle à respecter.

**POINT 13 : RÉVISION DES STATUTS / MISE EN CONCORDANCE DU RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ ET DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR AUX LOIS DU 2 JUIN 2010 ET 18 JUIN 2018.**

Le dossier a été transmis à la juriste Sophie [redacted] mais celle-ci n'a pas encore réalisé la mise en concordance.

**POINT 14 : FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AU FONDS DE RÉSERVE POUR L'EXERCICE 2024.**

Proposition d'une dotation de 15.000,00 €, à payer avant le 30 novembre 2024 Acceptez-vous ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.892	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☑ La résolution est acceptée.			

**POINT 15 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.**

Souhaitez-vous élire [redacted] ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.892	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☑ La résolution est acceptée.			

Souhaitez-vous élire [redacted] ; ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.892	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☑ La résolution est acceptée.			

Souhaitez-vous élire [redacted] ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.892	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☑ La résolution est acceptée.			

**POINT 16 : DÉSIGNATION D'UN (COLLÈGE DE) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2024 (ART 3.91 DU CODE CIVIL)**

Souhaitez-vous désigner Madame [redacted] en tant que commissaire aux comptes ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.892	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☑ La résolution est acceptée.			

**POINT 17 : DEMANDES OU OBSERVATIONS ÉCRITES DE TOUTE PERSONNE OCCUPANT L'IMMEUBLE EN VERTU D'UN DROIT PERSONNEL OU RÉEL MAIS NE DISPOSANT PAS DU DROIT DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (ART 3.89, §5, 6° DU CODE CIVIL)**

Néant.

\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, le Président lève l'assemblée à 21h15.

Le président,

Alain [redacted]



Pour la srl GERALEX, syndic,  
Alexandre MATERNE.

Agent immobilier agréé IPI n°511.483



Le secrétaire,

Alexandre [redacted]



Les copropriétaires,

