

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 27/02/2023

LIEU : SALLE PAROISSIALE « NOTRE MAISON » - PLACE DES TILLEULS 26 À 5004 BOUGE

OUVERTURE DE SÉANCE : 18H00

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

Les 9 copropriétaires (sur 15) présents ou représentés comptabilisent 7.217/10.000^e 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 2022 ET DU BILAN AU 31/12/2022.

Approuvez-vous les comptes 2022 et le bilan au 31/12/2022, 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 : 7.217 | 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 : 7.217 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☑ La résolution est acceptée. | | | |

b) Au commissaire aux comptes

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 7.217 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☑ La résolution est acceptée. | | | |

c) Au syndic

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 7.217 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☑ La résolution est acceptée. | | | |

POINT 4 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2023 (ART 3.89, §5, 16° DU CODE CIVIL) ET FIXATION DU MONTANT DES PROVISIONS MENSUELLES SUR CHARGES

Approuvez-vous le budget prévisionnel 2023 de 28.396,47 € ?

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 7.217 | 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 9.500,00 €, soit un appel à réaliser de 1.000,00 € ?

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 7.217 | 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 : 7.217 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée . | | | |

POINT 7 : RÉPARATION DES BALCONS ET DES APPUIS DE FENÊTRES EN FAÇADE AVANT ET DES BALCONS EN FAÇADE ARRIÈRE – PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DE L'APPEL D'OFFRES PAR L'ARCHITECTE Y. NELIS.

L'architecte Yves NELIS (BURO 5) assiste à l'assemblée pour présenter son appel d'offres.

Acceptez-vous de retenir l'offre de la société VIMAR se chiffrant à 143.000,00 € TVAC pour la réalisation de ces travaux ?

| Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 7.217 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée . | | | |

Acceptez-vous de prévoir un budget supplémentaire de 10% pour combler l'éventuelle indexation des prix ainsi que les éventuels divers et omissions ?

| Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 7.217 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée . | | | |

Financement par le fonds de réserve pour les travaux aux parties communes.

Financement par appel de fonds pour les travaux aux parties privatives (ferronneries et revêtement de sol des balcons).

Acceptez-vous de réaliser un appel de fonds de 60.000,00 €, à payer pour le 15 avril 2023 au plus tard, pour les travaux aux parties privatives ?

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 7.217 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée . | | | |

*** Mme [REDACTED] (779/10.000èmes) quitte l'assemblée ***

POINT 8 : DYSFONCTIONNEMENTS RÉCURRENTS DE LA CHAUDIÈRE DE LA PARTIE GAUCHE (SUIVI).

Comme décidé par la dernière assemblée générale ordinaire, le syndic a sollicité un RDV sur place avec un responsable de la société CLOSE MAINTENANCE en présence de Madame [REDACTED] (qui n'a toutefois pu se libérer).

Le remplacement du relais (non facturé) a permis de résoudre définitivement les pannes intempêtes de la chaudière. Aucune intervention n'a d'ailleurs été réalisée au cours de cet hiver 2022-2023.

POINT 9 : RÉVISION DES STATUTS.

Acceptez-vous de confier à la juriste Sophie [REDACTED] la mise en concordance par acte sous signature privée du RGC et du ROI aux lois du 2 juin 2010, 18 juin 2018 et 4 février 2020 pour un coût de 1.150,00 € htva (hors décisions d'AG à intégrer) ?

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 6.438 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée . | | | |

Financement par le fonds de réserve.

Toutefois, un projet de réactualisation du R.O.I. sera soumis par le conseil de copropriété à la prochaine assemblée générale ordinaire pour approbation.

POINT 10 : MODIFICATION DE LA PÉRIODE DE QUINZE JOURS AU COURS DE LAQUELLE DOIT SE TENIR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Le délai entre la clôture de l'exercice comptable (31/12) et la tenue de l'assemblée générale ordinaire (2^e quinzaine du mois de février) étant particulièrement court, le syndic propose de postposer la période de quinze jours au cours de laquelle doit se tenir l'assemblée générale ordinaire.

Acceptez-vous que la seconde quinzaine du mois de mars soit dorénavant la période au cours de laquelle doit se tenir l'assemblée générale ordinaire ?

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 6.438 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée. | | | |

POINT 11 : POINTS DEMANDÉS PAR MME [REDACTED] :

A. Défaut d'entretien des avants de garages qui abîme la base des portes à cause de l'humidité.
Il est rappelé à chaque propriétaire de veiller au bon entretien de sa porte de garage.

B. Indemnité pour emménagement/déménagement en cas d'absence d'utilisation d'un élévateur.
Rappel de la décision de l'AG ordinaire du 18/04/2015 :

4.4. Modification procédure déménagement : Sans Lift indemnitée + pénalité
Beaucoup de déménagements se passent actuellement par l'ascenseur ou cage d'escaliers.
L'AG décide que tout déménagement doit se réaliser par lift. -> preuve à envoyer au syndic.
Sans preuve, une indemnité de 500 € sera comptabilisée au propriétaire concerné.
Cette indemnité sera d'application que pour les nouveaux baux.

C. Problématique du changement de porte de D1 (couleur porte, mur abîmé et peintures sur sol et paroi ascenseur).
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 [...] ».
Or, certaines portes d'appartement ont été remplacées par un modèle qui n'est pas identique à l'existant.

Acceptez-vous de faire réaliser les réparations des dommages par le peintre [REDACTED] aux frais du propriétaire de l'appartement [REDACTED] ?

| Vote à majorité deux tiers (50% + 1 voix) | | | |
|---|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 6.438 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée. | | | |

Pour rappel, l'AG ordinaire du 25/02/2022 a précisé que l'uniformité devait être garantie au minimum pour chaque palier, tant au niveau de la teinte que de l'essence du bois.

Le syndic est invité à mettre en demeure le propriétaire de l'appartement D1 à se mettre en conformité (porte d'appartement et porte du cagibi) avant le 31/05/2023 au plus tard.

POINT 12 : FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AU FONDS DE RÉSERVE POUR L'EXERCICE 2023.

Proposition d'une dotation de 50.000,00 € à payer pour le 15 avril 2023 au plus tard. Acceptez-vous ?

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 6.438 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée. | | | |

POINT 13 : 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 : 6.438 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée. | | | |

Souhaitez-vous élire [REDACTED] ?

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 6.438 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée. | | | |

Souhaitez-vous être _____ ?

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 6.438 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée. | | | |

POINT 14 : DÉSIGNATION D'UN (COLLÈGE DE) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023 (Art 3.91 du Code Civil)

Souhaitez-vous désigner Madame _____ en tant que commissaire aux comptes ?

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 6.438 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée. | | | |

Le syndic précise que le contrôle des comptes devra se réaliser pendant les heures de bureau.

POINT 15 : RECONDUCTION DU MANDAT DU SYNDIC GERALEX SRL À PARTIR DU 1^{ER} AVRIL 2023 ET DÉSIGNATION DE LA PERSONNE HABILITÉE À SIGNER LE CONTRAT DU SYNDIC AU NOM DE LA COPROPRIÉTÉ

Acceptez-vous de reconduire le mandat du syndic pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} avril 2023 ?

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 6.438 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée. | | | |

Acceptez-vous de désigner _____ pour signer le contrat du syndic au nom de la copropriété ?

| Vote à majorité absolue (50% + 1 voix) | | | |
|--|------------------|------------|-----------------|
| Voix exprimées : 6.438 | Pour : Unanimité | Contre : 0 | Abstentions : 0 |
| ☞ La résolution est acceptée. | | | |

POINT 16 : 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^o du Code Civil)

Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, le Président lève l'assemblée à 21h25.

Le président,
Alain _____



Le secrétaire,
Alexandre _____

Pour la srl GERALEX, syndic,
Alexandre MATERNE.
Agent immobilier agréé IPI n°511.483



Les copropriétaires,

