

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 15-05-2024

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP "LINSMEAU" » se sont réunis en assemblée générale, le 15-05-2024, en la salle « "L'Escale by Mike" », Rue Armand Dewolf, 11 à 1357 HELECINE.

| Copropriétaire | Voix | Présent | Mandataire |
|---|-------------|-------------|------------|
| | 54 | Présent | |
| | 281 | Présent | |
| | 197 | Présent | |
| | 112 | Présent | |
| | 103 | Présent | |
| | 111 | Présent | |
| | 56 | Présent | |
| | 86 | Présent | |
| Copropriétaires : 8 / 8 Lots : 34 / 34 | 1000 | 1000 | |
| La totalité des voix sont représentées Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir | | | |

Copropriétaires : 8 Lots : 34 Voix : 1000 Cop. présents : 8 Lots présents : 34
Voix présentes : 1000 Mandataires : 0 Procurations : 0
La totalité des voix sont représentées. Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir.

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% | 1000 | 889 | 0 | 111 | 100,00% | Accepté |
| 04) Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 31-05-2023. | 50,00% | 1000 | 889 | 0 | 111 | 100,00% | Accepté |
| 05) Comptes : | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 06) Mandat du commissaire aux comptes (article 3.91) | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 07) Mandat des membres du Conseil de Copropriété (article 3.90) | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 08) L'indemnité de déménagement | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 09) Maintenance annuelle des installations de désenfumage et de détection incendie | 66,67% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 10) Local technique/vélo | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 11) Nettoyage des communs | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 12) Entretien des abords, jardinage | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 13) Emplacements de parking | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 14) Etat de la situation sur l'entretien collectif des chaudières et de la VMC | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 15) Approbation du budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice. | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 16) Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement | 50,00% | 1000 | 1000 | 0 | 0 | 100,00% | Accepté |
| 17) Vitrines d'affichage à prévoir | 50,00% | 1000 | 0 | 889 | 111 | 0,00% | Refusé |

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, procurations

02- Désignation du(de la) scrutateur(trice)

Madame [REDACTED] est nommée scrutatrice.

03- Désignation du président

Monsieur [REDACTED] est nommé président.

04- Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 31-05-2023.

Les copropriétaires approuvent le dernier procès-verbal.

05- Comptes :

a) Comme [REDACTED] a contrôlé les comptes, elle lit son rapport en séance et celui-ci est joint au procès-verbal de la réunion.

A l'unanimité les copropriétaires approuvent les comptes arrêtés au 31 mars 2024.

b) Le bilan au 31 mars 2024 est approuvé.

c) L'assemblée accorde au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31 mars 2024.

d) L'assemblée accorde au Vérificateur aux comptes le quitus pour le contrôle de l'exercice écoulé.

e) L'assemblée accorde au Conseil de Copropriété le quitus pour l'exercice écoulé.

06- Mandat du commissaire aux comptes (article 3.91)

Madame [REDACTED] est nommée vérificateur aux comptes pour l'exercice 2024-2025.

07- Mandat des membres du Conseil de Copropriété (article 3.90)

Les copropriétaires présents ou représentés désignent [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] comme membres du Conseil de Copropriété.

08- L'indemnité de déménagement

Il est rappelé à chaque copropriétaire de transmettre au Syndic, la date de déménagement et le coordonnées du nouvel occupant.

Accord pour comptabiliser une indemnité "emménagement/déménagement" de 50 € à comptabiliser sur le Bloc A pour le bloc A et sur le Bloc B pour le bloc B. Avec le CdC, le Syndic veillera à adapter le règlement d'ordre d'intérieur et y inclure l'indemnité de déménagement. Chaque copropriétaire est censé remettre un exemplaire du ROI à son occupant.

09- Maintenance annuelle des installations de désenfumage et de détection incendie

Pour la maintenance annuelle des installations de désenfumage et de détection incendie, les copropriétaires acceptent le devis de Efc-Consult pour le prix de 1.197,90 €. Le Syndic se renseignera sur l'obligation légale par rapport à la fréquence de la maintenance. Ce point sera repris à l'ordre du jour de la prochaine AG.

10- Local technique/vélo

Le néon sera à remplacer. Mme [REDACTED] s'en occupe et achètera une pelle à neige et du sel pour le prochain hiver.

11- Nettoyage des communs

Les occupants acceptent de prendre en charge le nettoyage des communs. Les propriétaires le rappellent à leur locataire. Madame [REDACTED] supervise le bloc A et Madame [REDACTED] le bloc B. Ce point sera discuté lors d'une réunion du CdC et acté dans le règlement d'ordre d'intérieur.

12- Entretien des abords, jardinage

Le placement d'un mur sur le bord de la terrasse de Monsieur [REDACTED] est bien réalisé. Les bacs à fleurs de séparation sur les terrasses donnent un bel aspect à l'immeuble. Comme convenu, l'esthétique est préservé ! Le travail du jardinier est apprécié.

13- Emplacements de parking

Rien à signaler.

14- Etat de la situation sur l'entretien collectif des chaudières et de la VMC

Monsieur Stéphane [REDACTED] donne des explications sur le contrat qu'il a conclu avec la société Vaillant pour le chauffage et l'eau chaude. Libre à chacun de voir avec lui pour faire la même chose. Le locataire de Monsieur Romain a une solution pour l'entretien de la VMC, pour un budget de +/- 160 € htva (filtres compris) le devis suivra. Madame Heeremans a aussi une solution globale pour +/- 350 € htva pour le chauffage et la VMC.

15- Approbation du budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice.

Chaque copropriétaire est prié d'adapter le versement mensuel à 60 €/appartement à partir d'avril.

16- Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

a. Fonds de roulement.

Les copropriétaires décident de maintenir à 2.400,- € le fonds de roulement.

b. Fonds de réserve.

Pour le nouvel exercice les copropriétaires décident d'alimenter le fonds de réserve de 500,- € sur base des quotités. Suivant l'avis de la Vérificatrice aux Comptes en vue d'anticiper d'éventuels problèmes futurs (par exemple, repeindre le hall d'entrée d'un seul bâtiment), les copropriétaires acceptent de scinder le fonds de réserve en deux sous rubriques : le fonds réserve "Bloc A" et le fonds de réserve "Bloc B". Le Syndic transmettra l'appel de fonds basé sur les quotités.

17- Vitrines d'affichage à prévoir

0 voix pour, 889 voix contre, 111 abstentions

Proposition rejetée (0,00% Pour - 100,00% Contre)

L'ordre du jour étant épuisé, [REDACTED] remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 19h45. Fait à "L'Escale by Mike", le 15-05-2024

Jean-Paul JACQUES Pour le syndic

Rapport du vérificateur aux comptes de la copropriété ACP Linsmeau

Exercice du 01-04-2023 au 31-03-2024

Je soussigné, [REDACTED], atteste avoir procédé à la vérification des comptes de la copropriété ACP Linsmeau.

La vérification s'est déroulée le 24 avril 2024 en présence du Syndic de la résidence, Monsieur [REDACTED]. Celle-ci portait sur l'exercice du 01-04-2023 au 31-03-2024

Tous les documents disponibles ont été mis à ma disposition lors de l'examen des comptes de la copropriété. La vérification a été effectuée par recoupement entre les pièces comptables et les comptes bancaires.

La dernière assemblée générale extraordinaire a permis de structurer la répartition des charges par quotités, ainsi chaque propriétaire a reçu son décompte de charges, le bilan et la balance des copropriétaires au 31-03-2024

Remarques :

- En vue d'anticiper d'éventuels problèmes futurs (par exemple, repeindre le hall d'entrée d'un seul bâtiment), le fonds de réserve pourrait également être calculé par quotités et scindé en deux parties « Bloc A » et « Bloc B ». Le montant annuel pourrait être arrondi à 500€, à se répartir plus justement par quotités.
- Les indemnités « déménagement » et « emménagement » pourraient être revues à 50€ (au lieu de 100€), à éventuellement facturer aux locataires qui quittent l'immeuble (et plus pour ceux qui emménagent).
- A titre indicatif, les frais de syndic ont été comptabilisés dans la partie des frais « occupants » mais libre à chaque propriétaire de l'imputer ou pas aux locataires (comme précisé également en bas du décompte).

Pour l'année 2024, il serait raisonnable de prévoir un budget de +/- 8.000€. Le fonds de roulement pourrait être revu/proposé à 55€/appartement. Ce qui constituerait un budget de 7.920€.

J'atteste de l'exactitude de l'état comptable arrêté au 31-03-2024 de la Résidence ACP Linsmeau, dont le bilan total s'élève à 4.126,21€.

Je propose à l'assemblée générale de ce 15 mai 2024 d'approuver les comptes présentés par le Syndic Marben représenté par Monsieur [REDACTED].

Fait à Jodoigne, le 29 avril 2024.

Signature :

