

ACP BEL HORIZON BEAU RIVAGE N° BCE : 877.486.942 et 877.655.307

Bd Isabelle Brunell 3-5 à 5000 NAMUR

P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20/11/2023

LIEU : Bureau COLLIN, Avenue Prince de Liège 91/11 à 5100 JAMBES ou visioconférence
Ouverture de la séance à 17h suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété.

POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	*BRUNIN * CASAGRANDE* CHATELAIN * CREGELUX S.A.* CRESPIN * de THYSEBAERT * FRANCOTTE * FROIDBISE * GRANDMOULIN * HENDRICK * HENRY * IMBRECKX * LEFRERE * MEUR * MUJA * PHILIPPART * THOMAS * VANDEVONDELE * VINCENT * En visio : CHAINIAUX * MORTIER * SIEUX * Sprl TCN	23/34	6.816/10.000
Procuration	CLOS DU TRY* FALMAGNE* GOOSSENS* JAMART* ROLAND * En visio :	5/34	1.613/10.000
TOTAL		28/34	8.429/10.000

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.
La séance est présidée par Mr VANDEVONDELE.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents	* BAYER * BOULDOIRES * CERECIAT * DE MALEINGREAU * DENIS (arrivée tardive) * LENOIR *	6/34	1.571/10.000

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/07/2022 au 30/06/2023

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes

Mr HENRY, Mr IMBRECKX et Mr VANDEVONDELE relatent leur mission de contrôle des comptes. Le syndic donne quelques explications sur les comptes et explique la négociation du contrat des combustibles pour 2024.

2.2 Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan.

VOTE : Acceptez-vous, pour l'exercice clôturé, les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan.

OUI	8.106 / 8.429	
NON	323 / 8.429	VANDEVONDELE
ABSTENTIONS	0 / 8.429	

A 96%, les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan de l'exercice écoulé sont approuvés et quitus est donné au syndic.

2.3 Décharges pour les missions effectuées sur l'exercice.

* A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic

Les décharges sont accordées pour ces points.

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/07/2023 au 30/06/2024

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.

L'Ag marque son accord sur le budget proposé soit 83.000 €/an

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord pour porter les provisions trimestrielles à 20.750€ à réclamer à partir de janvier 2024.

POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

2

Pour l'exercice 2023-2024, le Conseil de copropriété est constitué de :

Mme MUJA, Mr HENRY, Mr VANDEVONDELE, Mr CRESPIN*.

Mme MUJA, Mr HENRY, Mr VANDEVONDELE, Mr CRESPIN sont nommés commissaires aux comptes pour ce même exercice.

*Vote Négatif de HENRY-ROLAND-CLOS DU TRY-JAMART SOIT 1.438/8.429

POINT 5 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE**5.1. Destination de la conciergerie. (Vente / Location/Nouveau concierge)**

L'Ag discute des possibilités sur le devenir de la conciergerie : vente / location avec gros travaux de rénovation.

Le syndic donne certaines informations sur ces possibilités :

Vente

L'estimation de vente de cet appartement tourne à environ 130.000 € - 150.000 €.

Le budget de frais liés à cette vente est estimé à 18.000€ (certificat de conformité / frais de notaire / frais d'agences/ frais de gestion du syndic)

Location

Gros travaux de rénovation-> budget 30.000€ pour après obtenir une location mensuelle d'environ 700€.

Arrivée de Mr DENIS, les quotités pour les votes sont de $8429 + 332 = 8.761$

Après discussion, l'Ag passe au vote :

VOTE : Marquez-vous votre accord de principe sur la vente de la conciergerie ?

OUI	7542/ 7898	
NON	356/ 7898	CHAINIAUX
ABSTENTIONS	863 / 8.761	BRUNIN * DE THYSBAERT*GRANDMOULN

A 95% l'AG marque son accord pour vendre la conciergerie.

L'AG donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour désigner le géomètre (budget max 2500€) et le notaire (budget max 7000€)

Pour chacun des prestataires, trois offres seront demandées et choisies avec le Conseil de copropriété.

Accord sur l'affection du produit de la vente.

A l'unanimité, l'AG souhaite redistribuer aux propriétaires le produit de la vente en fonction des anciens millièmes.

Accord sur la modification de l'acte de base et des quotes-parts suite à l'individualisation du lot .

A l'unanimité, l'AG marque son accord pour ajouter les quotités de la conciergerie aux quotités actuelles de l'acte de base.

Mandater un notaire pour authentifier la mutation de la conciergerie et la modification des statuts.

A l'unanimité, l'AG mandate le notaire pour authentifier la mutation de la conciergerie et modifier les statuts de la résidence.

A l'unanimité, l'AG donne mandat au Bureau Collin, représenté par Quentin HALLIEZ, pour signer tous les documents relatifs à cette vente. -> Géomètre + acte de vente au nom de la copropriété et au nom de chaque copropriétaire.

Accord sur le prix de vente et modalité de vente.

L'Ag discute du prix de vente de la conciergerie et des modalités de vente.

Après discussion, l'AG vote pour annoncer le bien via la plateforme en ligne des notaires BIDIT aux prix de réserve de 110.000€.

5.2. Remplacement décharge cuisine.

Pour remplacer la partie (rez-cave) de la décharge défectueuse au n°3, le plombier a remis un devis de 1410€ TVAC. L'Ag marque son accord sur ces travaux. (financement via le fonds de réserve)

5.3. Nettoyage.

Suite au départ du concierge, une société (FIVE Assitance) a repris le nettoyage de la résidence.

Le budget actuel est de 568€ TVAC par mois cependant des lacunes semblent présentes.

Afin de pouvoir faire les prestations plus en profondeur, la société FIVE propose un budget de 1.415 € TVAC.

Il est décidé de demander d'adapter les prestations à 6h/semaine au lieu de 4h/semaine actuels.

Le point sera refait avec la société de nettoyage sur les divers problèmes relevés. (communication)

Sans amélioration d'ici quelques mois, un changement de société pourra avoir lieu.

L'éclairage s'éteint trop vite dans le sas boîtes-aux-lettres du n°3-> l'électricien sera prévenu.

5.4. Isolation toiture.

Mr LEFRERE demande de prévoir l'isolation de la toiture pour un meilleur PEB des appartements du dernier étage. Lors de la réfection de la toiture, les travaux d'isolation n'ont pas été votés et décidés. Pour refaire une isolation maintenant, de gros travaux doivent être envisagés, le budget serait donc très important.

L'AG ne souhaite pas faire ces travaux, le syndic évoque la possibilité d'isoler de manière privée via le plafond de l'appartement. Le syndic se renseignera sur la possibilité technique d'isoler la toiture sans démontage de la couverture.

5.5. Divers :

Paillason : tache sur paillason-> à remplacer

Réparation 2^{ème} porte : coups présents sur la porte. -> à vérifier.

Main courante / Soupierail : le soupierail est en commande et sera prochainement remplacé.

Etat des balcons : rambardes rouillées -> entretien privé.

Fuite gaine technique : cela coule souvent le samedi -> en cours.

Bruit : au 5^{ème} cela semble se calmer.

AGE 22/05/2023 : explications données par Mr VANDEVONDELE.

Rappel aux propriétaires de garages de nettoyer les mauvaises herbes devant leur garage.

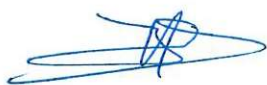
POINT 6 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT A APPELER SUR L'EXERCICE

L'AG décide de doter le fonds de réserve de 8.000€ ^{par trimestre.} sur l'exercice 2023-2024 pour le crédit et 7.000€ pour les autres travaux, soit ~~15.000€~~ sur l'exercice.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 19H30.

Fait à Jambes, le 20/11/2023

Envoyé à tous les propriétaires le 12/12/2023



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Quentin HALLIEZ, 505.182



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ, 514.998



Les propriétaires présents en séance.

