

01- TITRE - Vérification du double quorum et constitution du bureau

02- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

03 - Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Description

L'article 3.87 §5 du Livre 3 du Code civil stipule que "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire."

Décision

L'assemblée désigne en qualité de président(e). Celui-ci déclare la séance ouverte.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Désignation du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Description

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus."

Le syndic se propose donc de remplir la fonction de secrétaire.

Décision

L'assemblée générale décide de désigner en tant que secrétaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Désignation des scrutateurs

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Description

Le président rappelle qu'il convient également de procéder à la désignation de deux scrutateurs dont le rôle consistera à vérifier les votes émis lors de l'assemblée générale.

Paraphes ou signatures :



Décision

L'assemblée ne désigne pas de scrutateur

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06- TITRE - Exercice 2023

07- Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2023.

Description

Pour rappel, le Conseil de copropriété était composé de :

-
-
-

Le rapport du conseil de copropriété a été envoyé avec la convocation.

08- Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours

Description

Le syndic a envoyé avec la convocation à la présence assemblée générale un document qui permet de comparer le budget et les charges réelles, l'évolution des charges par rubrique sur les dernières années et qui apporte une explication sur l'évolution des charges entre les deux derniers exercices.

Ce document sera envoyé avec le présent procès-verbal.

Le syndic répond, en séance, aux questions des copropriétaires.

09 - Présentation du nouveau contrat du Jardinier.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

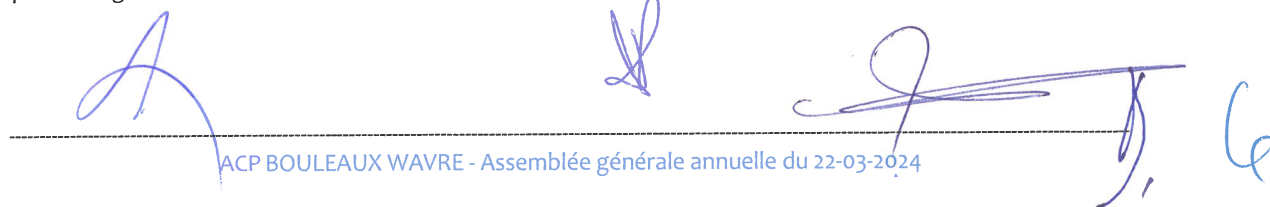
Décision

Après discussions et vote, l'assemblée décide de valider le nouveau contrat du jardinier

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



ACP BOULEAUX WAVRE - Assemblée générale annuelle du 22-03-2024

10 - Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 et du bilan au 31/12/2023.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Description

Les comptes ont été contrôlés, avant leur envoi par Elle donne, en séance, une explication sur son contrôle. Son rapport a été envoyé avec la convocation à la présente AG.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'approuver la comptabilité de l'exercice 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11- TITRE - Décharges

12 - Décharge au Conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Décharge au commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

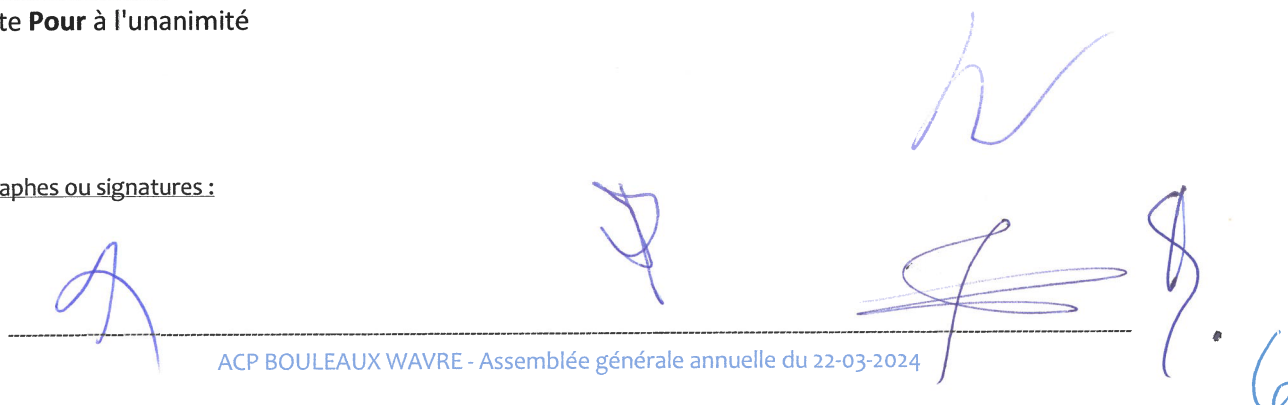
Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge à Madame Lacroix pour l'exercice de sa mission de commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



14 - Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15- TITRE - Contrats de fourniture régulière et de maintenance

16- Evaluation de la qualité des services

Description

Le syndic profite également de l'assemblée générale pour interroger les copropriétaires présents sur le degré de satisfaction des différents contrats :

L'assemblée ne souhaite pas revoir ces contrats.

17- TITRE - Travaux proposés

18 - Peinture de la barrière Normande blanche devant l'immeuble (le long de la route)

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 391,33 sur 587,00

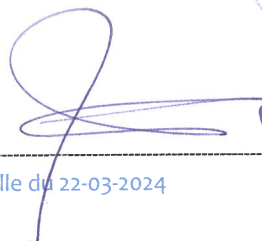
Décision

*L'assemblée décide de demander une offre à AP rénov.
Mandat est donné au conseil pour valider le devis.*

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



19 - Repeindre les délimitations de parkings dans le garage (peinture jaune) 22 emplacements.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 391,33 sur 587,00

Décision

L'assemblée décide de demander une offre à AP Rénov.

Mandat est donné au conseil pour valider le devis.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

20 - Repeindre en blanc les délimitations de parking voitures ,3 en façade du bâtiment, 5 côté pignon et les 3 côté route pelouse

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 391,33 sur 587,00

Décision

L'assemblée décide de demander une offre à AP rénov.

Mandat est donné au conseil pour valider le devis.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

21 - Refixer la rampe d'accès à la porte d'entrée de l'immeuble

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 391,33 sur 587,00

Décision

Le syndic demandera à AP Rénov de faire le nécessaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

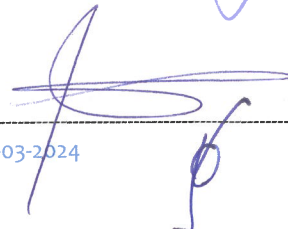
22- TITRE - Demande de copropriétaires.

23- Evolution du projet de construction du voisin.

Description

fait passer des photos du projet. L'assemblée en prends note.

Paraphes ou signatures :



24- TITRE - Budget exercice 2024 : prévisions

25 - Budget prévisionnel des charges courantes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Description

La proposition de budget a été envoyée avec la convocation à la présente AG. Le montant de certaines rubriques dépendait largement des décisions de l'assemblée. Le syndic adapte le budget en séance.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le nouveau budget proposé qui sera envoyé avec le présent procès-verbal - Total des charges courantes : 18.940 €

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

26 - Alimentation du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Description

Le montant du fonds de réserve au 31/12/2023 s'élève à 20595.83 €.

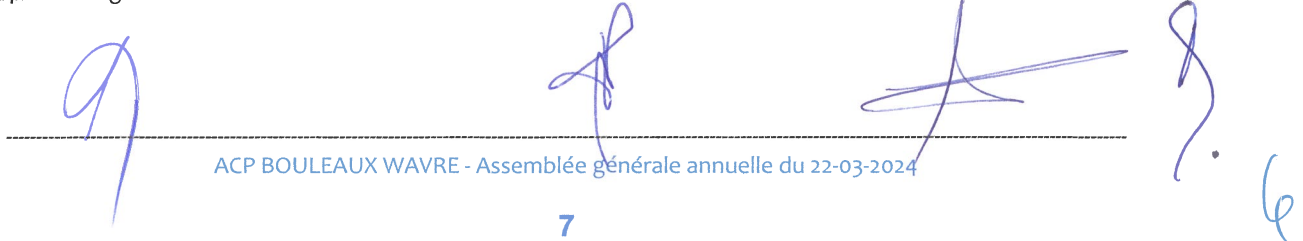
Etant donné que le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 3.86 §3 point 1 du Livre 3 du Code civil a été maintenu (décision de l'AG ordinaire du), la copropriété ne pourra donc pas alimenter (annuellement) le fonds de réserve pour un pourcentage inférieur à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, soit un minimum de 1285.9€

Etant donné que le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 3.86 §3 point 1 du Livre 3 du Code civil a été refusé (décision de l'AG ordinaire du), la copropriété peut fixer librement le montant de l'alimentation annuelle du fonds de réserve.

Décision

Etant donné que le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 3.86 §3 point 1 du Livre 3 du Code civil. La copropriété ne pourra donc pas alimenter (annuellement) le fonds de réserve pour un pourcentage inférieur à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Paraphes ou signatures :



ACP BOULEAUX WAVRE - Assemblée générale annuelle du 22-03-2024

7

Etant donné que le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 3.86 §3 point 1 du Livre 3 du Code civil a été refusé, la copropriété peut fixer librement le montant de l'alimentation annuelle du fonds de réserve.

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'alimenter le fonds de réserve de 3000 € sur l'exercice 2024. Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

27- TITRE - Divers

28 - fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Décision

La prochaine assemblée générale aura lieu le vendredi 21/03/2025 à 14h00.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

29- TITRE - Elections statutaires

30 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024 :

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

31 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2

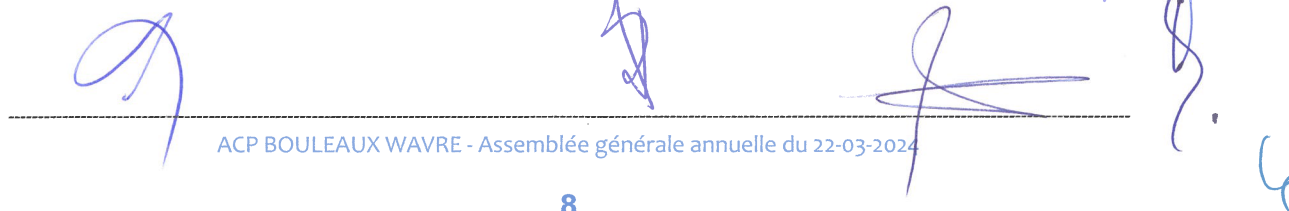
Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024 :

Résultat du vote

Paraphes ou signatures :



ACP BOULEAUX WAVRE - Assemblée générale annuelle du 22-03-2024

Vote **Pour** à l'unanimité

32 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024 ,

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

33 - Election du commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaires aux comptes,

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

34 - Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 294,50 sur 587,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de

ne pas prolonger le mandat de syndic de Portenart and co sprl qui s'achèvera après la prestation du préavis de 3 mois et par la convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour désigner le nouveau syndic.

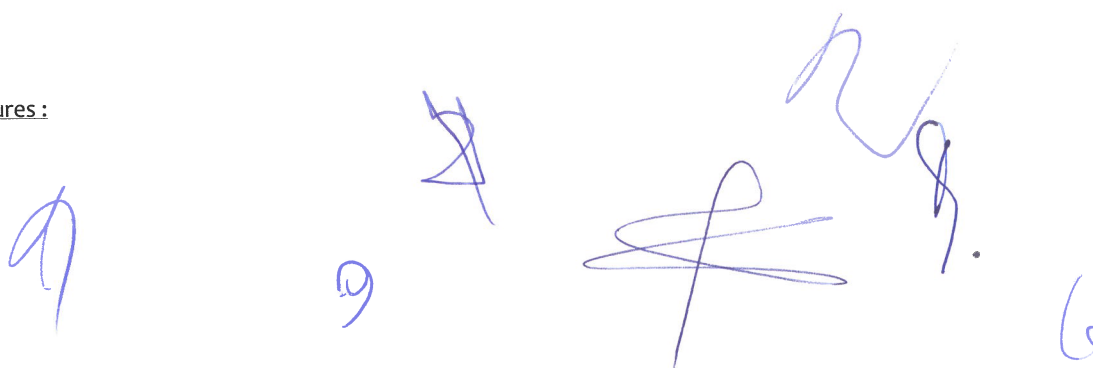
de prolonger le mandat de syndic de Portenart and co sprl représenté par
jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2025.

et par

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



35- TITRE - Transmission du présent procès-verbal et de toute modification du règlement d'ordre intérieur aux locataires ou autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot

Description

Le syndic rappelle l'article 3.93 § 5 du Livre 3 du Code civil :

"Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

[...]

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

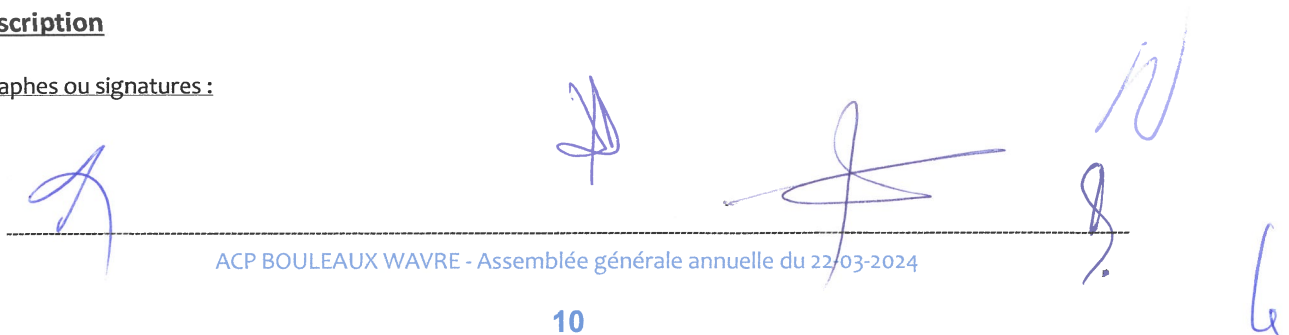
Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale."

Il vous est donc obligatoire de transmettre le présent procès-verbal et toute modification du ROI à vos locataires éventuels pour leur permettre, éventuellement, de "demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre."

36- Relecture du procès-verbal et signature

Description

Paraphes ou signatures :



ACP BOULEAUX WAVRE - Assemblée générale annuelle du 22/03/2024

10

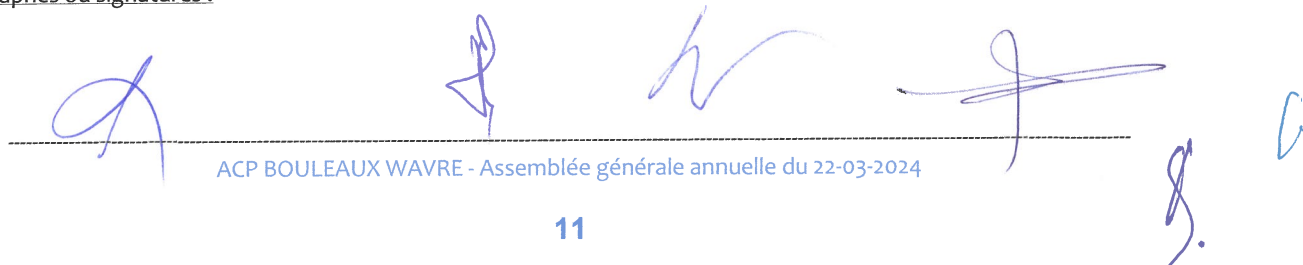
L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que " A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."

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%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation du secrétariat	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation des scrutateurs	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
09) Présentation du nouveau contrat du Jardinier.	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
10) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 et du bilan au 31/12/2023.	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
12) Décharge au Conseil de copropriété	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
13) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
14) Décharge au syndic	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
18) Peinture de la barrière Normande blanche devant l'immeuble (le long de la route)	66,67%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
19) Repeindre les délimitations de parkings dans le garage (peinture jaune) 22 emplacements.	66,67%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
20) Repeindre en blanc les délimitations de parking voitures ,3 en façade du bâtiment, 5 côté pignon et les 3 côté route pelouse	66,67%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
21) Refixer la rampe d'accès à la porte d'entrée de l'immeuble	66,67%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
25) Budget prévisionnel des charges courantes	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
26) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
28) fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire.	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
30) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
31) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
32) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
33) Election du commissaire aux comptes	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté
34) Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic	50,00%	587	587	0	0	100,00%	Accepté

L'ordre du jour étant épuisé, Madame/Monsieur , président(e) de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à .

Paraphes ou signatures :



ACP BOULEAUX WAVRE - Assemblée générale annuelle du 22-03-2024