



"ACP RÉSIDENCE LES BOULEAUX"
Venelle de l'Octroi, 2
1300 WAVRE

N° d'entreprise : 0850.275.373

Désignation du président

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

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 présidente. Celui-ci déclare la séance ouverte.

Vote **Pour** à l'unanimité

Désignation du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

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.

Vote **Pour** à l'unanimité

TITRE - Exercice 2024

Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2024

Pas de vote

Description

Pour rappel, le Conseil de copropriété était composé de :

-
-
-

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE LES BOULEAUX"
Venelle de l'Octroi, 2
1300 WAVRE

N° d'entreprise : 0850.275.373

Décision

Le Conseil de copropriété fait rapport en séance de ses actions au cours de l'exercice 2024.

- Le syndic affichera le calendrier des poubelles dans le passage au -1.

Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 et du bilan au 31/12/2024

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

Description

Les comptes ont été contrôlés, avant leur envoi par

Ils donnent, en séance, une explication sur leur contrôle. Leur 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 2025.

Vote **Pour** à l'unanimité

TITRE - Décharges

Décharge au Conseil de copropriété

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

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 2024.

Vote **Pour** à l'unanimité

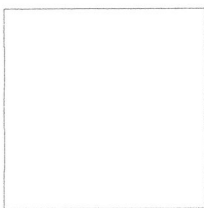
Décharge au commissaire aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

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

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE LES BOULEAUX"
Venelle de l'Octroi, 2
1300 WAVRE

N° d'entreprise : 0850.275.373

Décharge au syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2024

Vote **Pour** à l'unanimité

TITRE - Contrats de fourniture régulière et de maintenance

Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours . Evaluation de la qualité des services

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

Description

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

Décision

Suite à la faillite de Sicli, le syndic propose un nouveau contrat d'entretien du matériel incendie. L'ACP choisi le contrat de EXTINCTEURS SERVICE pour un montant annuel de 285,56€

- Le syndic interrogera les deux personnes qui reçoivent leur convocations par recommandé afin de s'assurer qu'elles aient délibérément fait ce choix la.
- Mandat est donné au conseil et syndic pour choisir une nouvelle compagnie et signer la meilleure offre parmi 3 compagnies.
- Le syndic interrogera 3 entreprises pour obtenir des offres pour la location de compteur d'eau froide, et la réalisation du décompte d'eau. Les offres seront soumises à la prochaine AG.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE LES BOULEAUX"
Venelle de l'Octroi, 2
1300 WAVRE

N° d'entreprise : 0850.275.373

TITRE - Demandé de copropriétaire

Demande de : évolution du projet de construction du voisin

Pas de vote

Description

La situation est exposée en assemblée générale

Décision

L'assemblée en prends bonne note.

- Le syndic interrogera l'urbanisme de Wavre. Le syndic transmettera la réponse à l'ensemble des copropriétaires.

TITRE - Budget exercice 2025 : prévisions

Budget prévisionnel des charges courantes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

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.

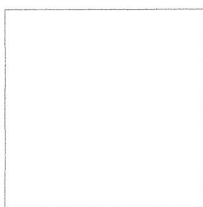
Le montant de 6000€ budgété en travaux divers correspond à un remplacement du treuil de l'ascenseur qui était en panne.

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 : 32559€

Vote Pour à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE LES BOULEAUX"
Venelle de l'Octroi, 2
1300 WAVRE

N° d'entreprise : 0850.275.373

Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

Description

Etant donné qu'aucun audit n'a encore été réalisé, il est impossible au syndic de réaliser cette mission. Les frais ponctuels exceptionnels connus (travaux connus ou déjà commandés ou décisions de l'AG sur des travaux) sont insérés dans le budget prévisionnel des charges courantes.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'insérer dans le budget en charges courantes les frais extraordinaires prévisibles connus (travaux connus ou déjà commandés ou décisions lors de l'AG sur des travaux).

Abstention à l'unanimité

Alimentation du fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

Description

Le montant du fonds de réserve au 31/12/2024 s'élève à 21.031,79 €.

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 1728.9€.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'alimenter le fonds de réserve de 3000€ sur l'exercice 2025. Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.

- Le treuil d'ascenseur qui a coûté 5272.36€ sera imputé au fonds de réserve.

Vote Pour à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE LES BOULEAUX"
Venelle de l'Octroi, 2
1300 WAVRE

N° d'entreprise : 0850.275.373

Révision du montant du fonds de roulement

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

Description

Conformément aux impositions du Code civil et des statuts, chaque copropriété dispose bien d'un fonds de roulement.

Le Code civil définit celui-ci comme suit :

"On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie."

Le montant du fonds de réserve a été déterminé par la première assemblée générale de la copropriété. Sauf rare exception, celui-ci n'a plus été revu depuis.

Etant donné l'inflation des coûts, ce fonds de roulement est, aujourd'hui, insuffisant. Il est conseillé, dans la littérature, de constituer un fonds de roulement équivalant à 6 mois de charges.

Montant du fonds de roulement actuel : 8000€

Fonds de roulement de 6 mois de charges selon le dernier décompte des charges : 17000€

Différence : 9000€

Cette augmentation du fonds de roulement serait réalisé par un appel de fonds unique.

Pour rappel, en cas de vente, la quote-part au fonds de roulement, contrairement au fonds de réserve, est remboursée au vendeur et réclamée à l'acquéreur.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'augmenter le fonds de roulement de 5000€. Le montant sera prélevé sur le fonds de réserve.

Vote **Pour** à l'unanimité

TITRE - Assemblée générale 2026

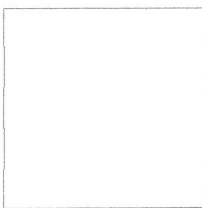
Fixation de la date de la prochaine assemblée générale.

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

La prochaine assemblée générale ordinaire est fixée au 20/03/2025 à 14h00.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE LES BOULEAUX"
Venelle de l'Octroi, 2
1300 WAVRE

N° d'entreprise : 0850.275.373

TITRE - Elections statutaires

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

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2025 :

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2025 :

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2025 :

Abstention à l'unanimité

Election du commissaire aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

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

Vote **Pour** à l'unanimité

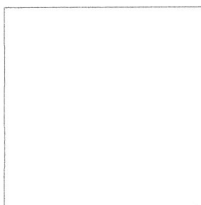
Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 324,00 sur 646,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de prolonger le mandat de syndic de Portenart and co sprl représenté par Madame Rosseels et par Monsieur Lanson jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP RÉSIDENCE LES BOULEAUX"
Venelle de l'Octroi, 2
1300 WAVRE

N° d'entreprise : 0850.275.373

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

Pas de vote

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."

Paraphes ou signatures :

"ACP RÉSIDENCE LES BOULEAUX"
Venelle de l'Octroi, 2
1300 WAVRE

N° d'entreprise : 0850.275.373

Relecture du procès-verbal et signature

Pas de vote

Description

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	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
03) Désignation du président, Quorum : 50,00	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation du secrétariat	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 et du bilan au 31/12/2024	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
09) Décharge au Conseil de copropriété	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
10) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
11) Décharge au syndic	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
13) Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours . Evaluation de la qualité des services	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
17) Budget prévisionnel des charges courantes	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
18) Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles	50,00%	646	0	0	646	0,00%	Refusé
19) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
20) Révision du montant du fonds de roulement	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
22) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale.	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
24) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
25) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
26) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3	50,00%	646	0	0	646	0,00%	Refusé
27) Election du commissaire aux comptes	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté
28) Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic	50,00%	646	646	0	0	100,00%	Accepté

L'ordre du jour étant épuisé, présidente de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h30.

Paraphes ou signatures :