

ACP MONTAIGNE N° BCE : 0877.648.377

Ave reine Astrid 47-49 à 5000 NAMUR

P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 17/10/2023

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 du 26/09/2023

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

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents		8/21	19.804,50/97.617
Procuration		3/21	72.888/97.617
TOTAL		11/21	92.692,50/97.617

Le quorum étant atteint, Monsieur 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 Mme

Remarque : les quotités du SPW pour ls votes sont ramenées à 46.346,25

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents		10/21	4.924,50/97.617

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

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes

Mr LENOIR relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation.

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	92.692,50/92.692,50
NON	0 / 92.692,50
ABSTENTIONS	0 / 92.692,50

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 64.000 €/an

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord pour porter les provisions trimestrielles à 16.000€ à réclamer à partir d'octobre 2023.
(Diminution de 4.000€)

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

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

Mr BAUDOUX et un représentant du SPW.

Mr LENOIR est nommé commissaire aux comptes pour ce même exercice.

POINT 5 RENOUELEMENT DU MANDAT DU BUREAU PH. COLLIN SPRL.

VOTE : Acceptez-vous le renouvellement du mandat du Bureau pour une durée de 3 ans pour un montant de 512,20 €/ mois indexés ?

OUI	92.692,50/92.692,50	
NON	0 / 92.692,50	
ABSTENTIONS	0 / 92.692,50	

Le Bureau est reconduit dans ses fonctions de syndic de la résidence pour une période de 3 ans au montant de 512,20 € / mois indexés. Remerciements de Mr

POINT 6 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

6.1. Accord à donner sur rapport du géomètre, quotités, répartition charges communes et particulières

Le géomètre a établi un nouveau rapport avec des nouveaux millièmes pour chaque lot.

Ce rapport a été envoyé à tous par mail.

L'AG marque son accord sur ce rapport et nouveaux millièmes.

Mr est en cours de rédaction du projet d'acte de base modificatif.

Cet acte devra être approuvé en AG puis la signature aura lieu chez le notaire.

6.2. Accord sur destination du parking ssol 6 difficilement accessible

Mr propriétaire du parking n°6 qui est difficilement accessible souhaiterait pouvoir échanger son parking sous-sol avec le parking espace de lavage nouveau 3B.

Mr est également amateur de ce parking.

Après discussion, l'AG souhaite garder ce parking 3B en commun (aire de chargement) en attendant le nouvel acte de base.

→ Voir possibilité de raboter pente accès garage pour véhicules bas + problème des deux feu rouge en même temps.

6.3. Travaux conformité pompiers : obligation légale pour permis de location

Suite à un passage des pompiers, des travaux de conformité sont préconisés.

Un devis a été demandé pour ces travaux.

Lokiprotect : 7 extincteurs + 38 pictogrammes + 22 éclairages de secours : 7.777€/TVAC

Pour la remise en ordre de l'exutoire de fumées, les travaux sont budgétés à 1.340,26€ TVAC. L'AG marque son accord sur ces travaux obligatoires (9.081€). Ils seront financés via le fonds de réserve.

6.4. Nettoyage : présentation d'autres devis.

Suite à la réception de doléances sur les prestations de nettoyage, des devis ont été demandés Benedict 400€ TVAC et Elite 350,90€ TVAC
Actuellement, la société Wallony Clean facture 465€/mois.
L'AG décide de résilier le contrat Wallony Clean et de contracter avec Benedict.

6.5. Travaux de rafraîchissement 2^{ème} hall d'entrée + étage + autorisation sur placement cadre

Un devis a été demandé pour le rafraîchissement du 2^{ème} hall d'entrée, il s'élève à 1.378€ et pour les 5 paliers, 4.505€. TVAC.
Il sera demandé à la société de nettoyage de prévoir un nettoyage des murs du 2^{ème} hall.
L'Ag marque son accord pour le placement du cadre de Mme
Les propriétaires des garages extérieurs qui souhaitent électrifier leur garage peuvent prendre contact avec Mr

6.6. Divers :

Dépôts sauvages : des poubelles ont été laissées dans un renforcement en cave.
Eclairages extérieurs parking : voir possibilité de placer un détecteur de mouvement sur l'éclairage extérieur de la façade arrière (voir possibilité de diminuer la luminosité)
L'Ag insiste pour le maintien des éclairages extérieurs en continu pour une question de sécurité.
Globe au 5^{ème} cassé + problème de détecteur de mouvement
Entretien jardin : à prévoir de manière plus fréquente, un autre jardinier sera contacté.
Voiture ventouses : concerne le parking commun 3B

POINT 7 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT A APPELER SUR L'EXERCICE
--

L'AG décide de doter le fonds de réserve de 9.000 € sur l'exercice 2023-2024. (3 x 3.000€)

--

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente lève la séance à 18H40.
Dans le cas où vous formulez des observations écrites, celles-ci seront consignées et commentées lors de la prochaine Assemblée Générale.

Fait à Jambes, le 17/10/2023

Envoyé à tous les propriétaires le

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic

Les propriétaires présents en séance.