



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22/04/2024 À 17:00

0025 - CAP MARTIN (0790.349.961)
AVENUE ROQUEBRUNE CAP MARTIN, 28B-30A
5170 PROFONDEVILLE

Lieu de l'assemblée : au bureau du syndic
Rue de Liège , 2
5300 THON

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Immo-W srl, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

9 copropriétaires sur 10 totalisant 9 050 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉSIGNATION DE DEUX SCRUTATEURS

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE

Immo-W, le syndic

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN CLÔTURÉ AU 29/02/2024

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DU SYNDIC

Le Cdc fait rapport oralement sur ses réunions du 05/06 et du 30/11/23.

Le syndic a obtenu de MPM de faire réaliser les travaux nécessaires par Mr [redacted]. C'est la garantie de MPM qui sera toujours invoquée.

La facture de refixation de la bâche du carport sera réclamée au promoteur.

6. CONTRATS DE FOURNITURES EN COURS

- Électricité : Engie
- assurances : Mr Damoiseau
- Incendie : Le Chimiste
- Ascenseur : Orona
- conformité ascenseur : Vincotte

une copie des contrats se trouve sur le site de la copropriété

7. CONTRAT : NETTOYAGE DE L'IMMEUBLE

Proposition de poursuivre avec les résidents

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. CONTRAT : ENTRETIEN JARDIN

Proposition de poursuivre avec les résidents

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DOSSIERS LITIGIEUX EN COURS

Néant

10. SINISTRES EN COURS OU CLÔTURÉS

Néant

11. DEMANDE(S) OU OBSERVATION(S) RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES FORMULÉE(S) PAR TOUTE PERSONNE OCCUPANT L'IMMEUBLE EN VERTU D'UN DROIT PERSONNEL OU RÉEL MAIS NE DISPOSANT PAS DU DROIT DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (ART. 3.89 §5 6°)

Aucune demande n'a été reçue.

12. DÉCHARGE ET QUITUS AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. DÉCHARGE ET QUITUS AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. DÉCHARGE ET QUITUS AU SYNDIC

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. ELECTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

Proposition de reconduire le mandat de Immo-W srl (BCE n° 0754.532.415) représenté par ses administrateurs
pour une durée d'un an

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ASCENSEUR : ANALYSE DE RISQUE

L'analyse de risque doit se faire tous les 15 ans. La première analyse de risque devra donc se faire 15 ans après la mise en service des ascenseurs.

Pour information : les contrôles périodiques (2x/an) ont été confiés à VINCOTTE.

19. TÉLÉPHONIE : PASSAGE À LA FIBRE

Le placement de la fibre se fait en 2 temps :

- il place un coffret dans les communs
- le raccord individuel de chaque appartement se fait à la demande de chaque appartement.

Généralement, PROXIMUS fait d'abord une proposition au préalable à la copropriété pour le chemin des câbles dans les communs de la résidence. le syndic n'a encore reçu aucune proposition. Les copropriétaires sont d'accords sur le principe d'être relié à la fibre.

20. PROPOSITION DE METTRE EN PLACE UN ROI

ce point est reporté à l'AG 2025, en attente du projet du conseil de copropriété

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. CALENDRIER DES TRAVAUX À PRÉVOIR DANS LES PROCHAINES ANNÉES

Néant pour l'instant

22. APPROBATION DU BUDGET POUR L'ANNÉE 2024-25

Le budget est fixé à : 11.145,00 € C'est sur cette base que les provisions mensuelles de charges sont calculées. Le syndic enverra une situation de compte à chacun. Celle-ci reprendra les provisions mensuelles de charge et de fonds de réserve à payer.

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. FIXATION DU MONTANT DE L'APPEL DE FONDS DE RÉSERVE POUR L'ANNÉE 2024-25

Le syndic rappelle l'importance de constituer un fonds de réserve et de l'alimenter chaque année. La loi sur la copropriété reprend ce qui suit : art. 3.86, §3 "L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaire de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire."

Proposition : 5.000 € à verser en provisions mensuelles.

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Nous rappelons à tous que les points que vous voulez mettre à l'ordre du jour (sous forme d'une proposition pour laquelle l'assemblée peut voter oui ou non) doivent parvenir au syndic au plus tard 3 semaine avant le premier jour de la quinzaine fixée (2^e quinzaine d'avril), soit pour votre immeuble le 23 mars. Mais vous pouvez envoyer vos points à mettre à l'ordre du jour pendant toute l'année.

le 28/04/2025 à 17h dans les bureaux du syndic

Majorité absolue	Oui	9 050	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 050	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. DIVERS (INFORMATIONS NE NÉCESSITANT PAS DE VOTE)

- EMMENAGEMENT/DEMENAGEMENT : il est rappelé aux propriétaires mettant leur bien en location d'attirer l'attention de leurs locataires sur les modalités d'emménagement et déménagement dans l'immeuble. Les propriétaires sont également tenus de communiquer les coordonnées de leurs locataires au syndic.
- Il faut prévoir un nettoyage annuel des gouttières
- Il faut demander l'autorisation à l'AG pour mettre une tente solaire. la couleur doit être définie par l'AG. Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine AG.
- Point à mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG :
 - interdire la location des appartements en Airb&b
 - aménagement des petits jardins à l'avant de l'immeuble
 - Placement de rideaux en façade de couleur blanche ou stores,
 - Placement d'un panneau « propriété privée » à chaque entrée de la propriété ainsi que le nom de la résidence
 - Préciser la participation des maisons pour les pompes de relevage.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h44. Le pv est relu et signé par tous.

SIGNATURE DU PRESIDENT :

SIGNATURE DU SECRETAIRE :

SIGNATURE DES PROPRIETAIRES :

RAPPORT SUR LES COMPTES

Concerne Résidence CAP MARTIN

Je soussigné, déclare avoir procédé à la vérification de la comptabilité de la copropriété susmentionnée et du bilan arrêté au 29/02/24, date de clôture de l'exercice comptable et ce pour la période allant :

du 01/03/23 au 29/02/23

Toutes les pièces justificatives correspondant aux sorties de fonds m'ont été présentées. Elles ont fait l'objet d'une vérification minutieuse de ma part et sont conformes aux extraits bancaires qui m'ont été présentés.

J'ai aussi examiné les rentrées de fonds et je peux dire que les appels de provisions et décomptes annuels ont été réglés tout à fait normalement par la majorité des copropriétaires. Néanmoins, un ou plusieurs propriétaires sont en retard de paiement et les actions suivantes ont été prises par le syndic (ex : remise du dossier à l'avocat, envoi de rappels/mise en demeure, mise en place d'un plan d'apurement) :

- Rester quelques copropriétaires en retard...
il est demandé d'être plus vigilant
- certains paiements ont été faits en 2023-2024
- les paiements de l'exercice 2024-2025

En conclusion, mes vérifications permettent de dire que la comptabilité de l'immeuble est tenue correctement.

Signature :

..... date : 15/04/22



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 29/02/2024

FAIT LE : 15/03/2024
IMMEUBLE : 0025 - CAP MARTIN (0790.349.961)
AVENUE ROQUEBRUNE CAP MARTIN, 28B-30A
5170 PROFONDEVILLE

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	129,71	100 - Fonds de roulement général	3 500,00
4100230 -	311,26	160 - Fonds de réserve général	400,00
4100231 -	247,28	440 - Fournisseurs	-2 512,10
4100232 -	198,55	4400001 - SRL IMMO-W	246,76
4100233 -	-125,67	4400018 - BALOISE insurance	-1 708,35
4100234 -	-172,55	4400022 - ENGIE	130,00
4100235	245,28	4400025 - SWDE	67,28
4100236 -	-372,01	4400226 - ORONA	-2 075,74
4100237 -	-184,25	4400401 - HYDROBEL	827,95
4100238	265,75		
4100239 -	-283,93		
5510 - compte à vue - BE60103083779170	1 258,19		
Total actif	1 387,90	Total passif	1 387,90



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE , 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

BUDGET DU 01/03/2024 AU 28/02/2025

FAIT LE : 23/04/2024
IMMEUBLE : 0025 - CAP MARTIN (0790.349.961)
AVENUE ROQUEBRUNE CAP MARTIN, 28B-30A
5170 PROFONDEVILLE
EXERCICE : DU 01/03/2024 AU 28/02/2025
APPROBATION : EN ATTENTE D'APPROBATION

Désignation	Réalisé 2023 - 2024	Budget 2024 - 2025
0001 - Quotités générales	6 795,79	6 567,77
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	1 445,05	1 445,05
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	441,60	441,60
61062 - Aménagement jardins et environs immédiats	302,75	200,00
61066 - Travaux divers	288,47	200,00
6120 - Eau	300,54	320,00
61210 - Electricité parties communes	957,18	1 000,00
61300 - Honoraires syndics	2 648,66	2 691,96
6166 - Frais divers gestion	411,54	269,16
0002 - Bloc A (30A)	1 481,67	2 188,64
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	1 095,37	1 243,64
61062 - Aménagement jardins et environs immédiats	386,30	200,00
61004 - Alerte incendie et détection incendie	-	275,00
61010 - Contrôle ascenseurs	-	470,00
0003 - Bloc B (28B)	1 095,37	2 188,64
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	1 095,37	1 243,64
61004 - Alerte incendie et détection incendie	-	275,00
61062 - Aménagement jardins et environs immédiats	-	200,00
61010 - Contrôle ascenseurs	-	470,00
0004 - Carports	363,00	200,00
61066 - Travaux divers	363,00	200,00
Totaux généraux	9 735,83	11 145,05



SRL IMMO-W SRL
2, RUE DE LIÈGE
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

SIMULATION RÉPARTITION AU 23/04/2024

IMMEUBLE : 0025 - CAP MARTIN (0790.349.961)
28B-30A, AVENUE ROQUEBRUNE CAP
MARTIN
5170 PROFONDEVILLE

Provision mensuelle de charges suivant budget 2024-25 - Montant global : 11 145,05 / Nombre d'appels : 12

Clés	Montant
0001 - Quotités générales	6 567,77
0002 - Bloc A (30A)	2 188,64
0003 - Bloc B (28B)	2 188,64
0004 - Carports	200,00

Lots	Quote part
C0233 - Madame LALLEMAN Nicole	85,97
P1 - CARPORT	2,66
A2.2 - APPARTEMENT	83,31
C0230 - Monsieur LAMPENS Maurice	80,68
P2 - CARPORT	2,65
P3 - CARPORT	2,65
A1.1 - APPARTEMENT	75,38
C0234 - Monsieur et Madame MINET-DUPUIS Bernard et Martine	128,34
P4 - CARPORT	2,65
P5 - CARPORT	3,59
A3.1 - APPARTEMENT	122,10
C0231 - Monsieur et Madame LEDOUX-SAVATON Frédéric	88,15
P6 - CARPORT	2,66
P7 - CARPORT	2,66
A1.2 - APPARTEMENT	82,83
C0239 - Monsieur et Madame HUBAUT-YERNAUX Bernard et Cathy	127,42
P8 - CARPORT	2,66
P9 - CARPORT	2,66
B3.1 - APPARTEMENT	122,10
C0232 - Monsieur BEGUIN Didier	83,02
P10 - CARPORT	2,66
P11 - CARPORT	2,66
A2.1 - APPARTEMENT	77,70
C0235 - Monsieur et Madame HIMPE-WUYTS Peter et Irina	80,70
P12 - CARPORT	2,66
P13 - CARPORT	2,66
B1.1 - APPARTEMENT	75,38
C0238 - DURANT Etienne	88,63
P14 - CARPORT	2,66
P15 - CARPORT	2,66
B2.2 - APPARTEMENT	83,31

Lots	Quote part
C0237 - Monsieur et Madame MARIQUE-CLERX Pierre et Monique	80,36
P16 - CARPORT	2,66
B2.1 - APPARTEMENT	77,70
C0236 - Monsieur et Madame BONTEMPS-GOFFIN Claude et Nicole	85,49
P17 - CARPORT	2,66
B1.2 - APPARTEMENT	82,83
Totaux	928,76



SRL IMMO-W SRL
2, RUE DE LIÈGE
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

SIMULATION RÉPARTITION AU 23/04/2024

IMMEUBLE : 0025 - CAP MARTIN (0790.349.961)
28B-30A, AVENUE ROQUEBRUNE CAP
MARTIN
5170 PROFONDEVILLE

Appel mensuel fds réserve 2024 - Montant global : 5 000,00 / Nombre d'appels : 12

Clés	Montant
0001 - Quotités générales	5 000,00

Lots	Quote part
C0233 - Madame LALLEMAN Nicole	38,51
P1 - CARPORT	1,30
A2.2 - APPARTEMENT	37,21
C0230 - Monsieur LAMPENS Maurice	36,26
P2 - CARPORT	1,30
P3 - CARPORT	1,29
A1.1 - APPARTEMENT	33,67
C0234 - Monsieur et Madame MINET-DUPUIS Bernard et Martine	57,58
P4 - CARPORT	1,29
P5 - CARPORT	1,75
A3.1 - APPARTEMENT	54,54
C0231 - Monsieur et Madame LEDOUX-SAVATON Frédéric	39,58
P6 - CARPORT	1,29
P7 - CARPORT	1,29
A1.2 - APPARTEMENT	37,00
C0239 - Monsieur et Madame HUBAUT-YERNAUX Bernard et Cathy	57,12
P8 - CARPORT	1,29
P9 - CARPORT	1,29
B3.1 - APPARTEMENT	54,54
C0232 - Monsieur BEGUIN Didier	37,29
P10 - CARPORT	1,29
P11 - CARPORT	1,29
A2.1 - APPARTEMENT	34,71
C0235 - Monsieur et Madame HIMPE-WUYTS Peter et Irina	36,25
P12 - CARPORT	1,29
P13 - CARPORT	1,29
B1.1 - APPARTEMENT	33,67
C0238 - DURANT Etienne	39,79
P14 - CARPORT	1,29
P15 - CARPORT	1,29
B2.2 - APPARTEMENT	37,21
C0237 - Monsieur et Madame MARIQUE-CLERX Pierre et Monique	36,00
P16 - CARPORT	1,29
B2.1 - APPARTEMENT	34,71
C0236 - Monsieur et Madame BONTEMPS-GOFFIN Claude et Nicole	38,29

Lots	Quote part
P17 - CARPORT	1,29
B1.2 - APPARTEMENT	37,00
Totaux	416,67



SRL IMMO-W SRL
RUE DE LIÈGE, 2
5300 THON
TÉL. +32 488 00 47 37
syndic@immo-w.be
Num. IPI : 104.940 et 505.685

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 22/04/2024 À 17:00

FAIT LE : 22/04/2024
IMMEUBLE : 0025 - CAP MARTIN (0790.349.961)
AVENUE ROQUEBRUNE CAP MARTIN, 28B-30A
5170 PROFONDEVILLE

Copropriétaire	Lots	Quotités			Signature	
		Clé	Total	Présent		Procuration
	A2.1, P10, P11	0001	895			
	B1.2, P17	0001	919			
	B2.2, P14, P15	0001	955			
	B1.1, P12, P13	0001	870			
	B3.1, P8, P9	0001	1 371			
	A2.2, P1	0001	924			
	A1.1, P2, P3	0001	870			
	A1.2, P6, P7	0001	950			
	B2.1, P16	0001	864			
	A3.1, P4, P5	0001	1 382			
TOTAL QUOTITÉS		0001	10 000			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 9 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.

PROCURATION

Je soussigné(e), MONSIEUR ET MADAME HIMPE-
WUYTS PETER ET IRINA
demeurant AVENUE ROQUEBRUNE CAP
MARTIN, 28B-30A
5170 PROFONDEVILLE

possédant les lots suivants : B1.1 (APPARTEMENT), P12 (CARPORT), P13 (CARPORT) pour un total de 870 quotités.

Donne tout pouvoir à Mme. Himpe ... de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui
aura lieu le 22/04/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de
tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à : Len Coup

Le 19-04-2024

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)
-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

Bon pour pouvoir
Bon pour pouvoir

0025 - CAP MARTIN - AVENUE ROQUEBRUNE CAP MARTIN, 28B-30A
5170 PROFONDEVILLE

Fait à : Len Coup
Signature

, le 19-04-2024

PROCURATION

Je soussigné(e), MONSIEUR ET MADAME

demeurant AVENUE ROQUEBRUNE CAP
MARTIN, 28B-30A
5170 PROFONDEVILLE

possédant les lots suivants : B2.1 (APPARTEMENT), P16 (CARPORT) pour un total de 864 quotités.

Donne tout pouvoir à M de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 22/04/2024 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "oui".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "contre".

Je demande que sur les points n° il soit en mon nom voté : "abstention".

Fait à : Profondeville

Le 22/04/2024

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)

-- BON POUR POUVOIR --

Signature du mandataire :

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0025 - CAP MARTIN - AVENUE ROQUEBRUNE CAP MARTIN, 28B-30A
5170 PROFONDEVILLE

Fait à :
Signature

Profondeville

, le

22-04-2024

