

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27/03/2024 À 18:00

**0004 - ACP BEL HORIZON 2 (0818892014)
2 AVENUE BEL HORIZON
1640 RHODE-SAINT-GENÈSE**

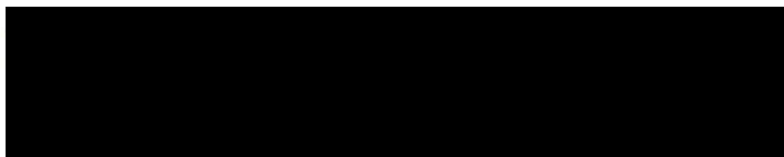
Procès verbal

Sur convocation du syndic, FP Consult, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

5 copropriétaires sur 7 totalisant 708,00 / 947,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :



Ne sont ni présents ou représentés :



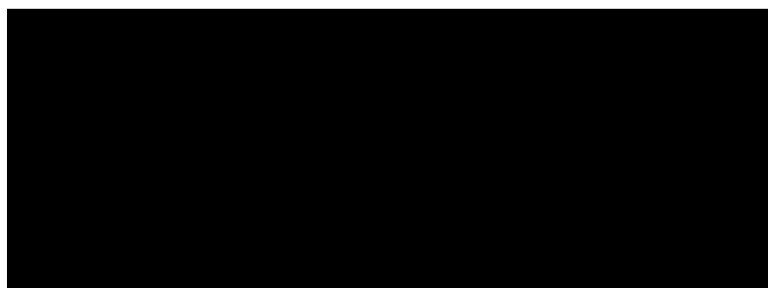
LISTE DES RÉOLUTIONS

1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES. APPROBATION DES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Le bilan arrêté au 31/12/2023 et les décomptes individuels ont été communiqués aux propriétaires antérieurement à la présente AG. Mme Brichard confirme qu'elle valide les comptes. L'Assemblée décide d'approuver les comptes arrêtés au 31/12/2023 (bilan et décomptes individuels).

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



2. DÉCHARGES

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de donner décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour leur mission durant l'année écoulée.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. BUDGET PRÉVISIONNEL ET FIXATION DES PROVISIONS POUR LES CHARGES 2024

Le syndic expose que, sur base du budget prévisionnel remis aux copropriétaires, les charges prévues pour l'année à venir s'élèvent à 19200 euros (hors travaux exceptionnels).

Le syndic propose d'adapter les provisions trimestrielles à ce budget. La simulation pour les provisions de 2024 comprend une partie calculée sur base des quotités (charges communes) et une autre partie calculée sur base des consommations de 2023 (consommations chauffage et eau).

L'Assemblée décide d'approuver le budget prévisionnel pour 2024 et les provisions pour charges proposées par le syndic. Celles-ci seront adaptées à partir du 1er avril 2024.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

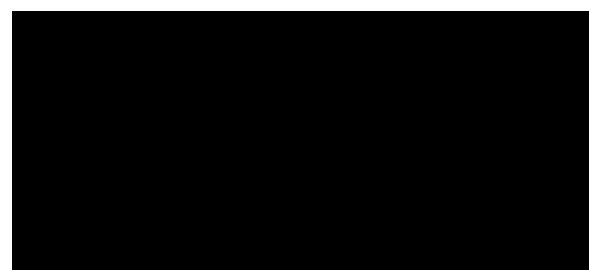
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. FIXATION DU FONDS DE ROULEMENT

Le syndic indique que le fonds de roulement de la copropriété, tel qu'il apparaît dans le bilan au 31/12/2023 s'élève à 1809,84 euros. L'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



5. FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE

Le fonds de réserve au 31 décembre 2023 s'élève à 4890,60 euros.

L'Assemblée décide de ne pas continuer à alimenter le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. NOMINATIONS STATUTAIRES (CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ, COMMISSAIRE AUX COMPTES)

L'Assemblée décide de ne pas nommer de Conseil de copropriété au sein de l'ACP et de nommer [REDACTED], comme commissaire aux comptes. Son mandat prendra fin lors de la prochaine AG statutaire de l'ACP.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

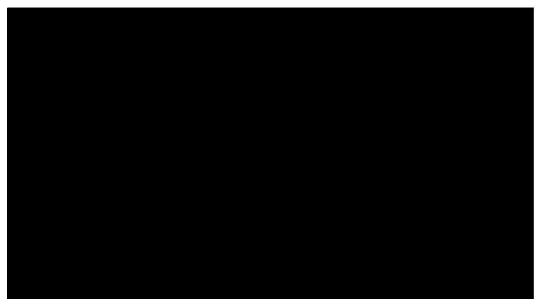
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RENOUVELLEMENT DU SYNDIC

L'Assemblée décide de renouveler le mandat de syndic de la SRL FP Consult, représentée par son administratrice unique Mme [REDACTED]. Son mandat prendra fin lors de l'AGO de 2025.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



8. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE

Entretien du chauffage : Degré Celsius

Nettoyage du bâtiment : Société ND Cleaning à l'itre pour un montant en 2023 de 1887,60 euros

Gaz : Société Octa + : pour un montant en 2023 de 3943,88 euros.

Electricité des parties communes : Société Mega pour un montant en 2023 de 1188,54 euros

Assurance incendie : Axa Belgium pour un montant en 2023 de 1568,97euros.

Extincteurs : Sicli pour un montant en 2023 de 177,77 euros

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de maintenir les contrats actuels de la copropriété à l'exception du contrat pour le gaz et l'électricité qui est passé chez Total Energies.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

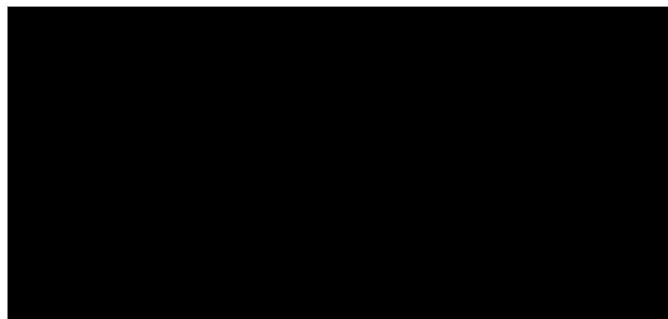
9. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT L'ISOLATION DES TUYAUX DE CHAUFFAGE (MAIL DEGRÉ CELSIUS 31 JANVIER)

Le syndic a envoyé aux propriétaires le devis de la société Degré Celsius pour l'isolation des tuyaux de chauffage et d'eau chaude de l'immeuble afin de réduire les dépenses énergétiques du bâtiment.

L'Assemblée décide d'accepter le devis de Degré Celsius pour l'isolation des tuyaux de chauffage et d'eau chaude.

Majorité des 2/3	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



10. ANALYSE DU RAPPORT D'AUDIT. LISTE DES TRAVAUX À ENVISAGER DANS LES ANNÉES À VENIR

Court terme : moins de 2 ans :

- réparation des malfaçons en toiture : cf procédure judiciaire contre Goffin
- serrure porte d'entrée : sécurisation
- raccordement eaux pluviales en façade arrière : à prévoir lors des réparations en toiture
- garde-corps [REDACTED]
- rénovation tapis escalier
- ajout d'une main courante dans l'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage et fixation de la rampe existante.

Moyen terme : 5 ans à 10 ans

- remplacement bardage en bois au 3ème étage, isolation des terrasses et remplacement des châssis privatifs
- rénovation peintures cage d'escalier
- isolation des façades (cela nécessitera le remplacement de certains châssis privatifs).

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. ETAT DES LITIGES ET CONTENTIEUX. INFORMATION CONCERNANT LE SUIVI DE LA PROCÉDURE CONTRE LA SOCIÉTÉ GOFFIN ET SUR LA SUITE DES TRAVAUX À PRÉVOIR (RÉFECTION DES MALFAÇONS TOITURE ET TERRASSES DU 3ÈME ÉTAGE)..

Litige en cours contre l'entreprise de toiture Goffin &Fils qui a réalisé des travaux de toiture en 2021/2022.

La citation a été déposée par l'avocate de la copropriété Me Bollen.

Le syndic informera les propriétaires du suivi.

12. POINTS SOULEVÉS PAR LES OCCUPANTS

- Remise en état du passage vers la chaufferie. Mr Bochon effectuera les travaux de remise en état de l'ouverture vers la chaufferie.
- Le syndic fera une proposition de modification du ROI concernant les règles à respecter au niveau des nuisances sonores et de l'utilisation des balcons (poubelles).
- Les propriétaires demandent que les noms des nouveaux occupants soient communiqués au syndic afin qu'ils ne soient plus collés sur le moniteur d'entrée de l'immeuble.

SOGIS
FP CONSULT
CHAUSSEE DE LOUVAIN, 542
B-1380 OHAIN

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 27/03/2024 À 18:00

FAIT LE : 27/03/2024
IMMEUBLE : 0004 - ACP BEL HORIZON 2 (0818892014)
2 AVENUE BEL HORIZON
1640 RHODE-SAINT-GENÈSE

Copropriétaire	Lots	Clé	Quotités	Total	Présent	Signature	Procuration
[REDACTED]	appt nr 1	0001		171,00			
	appt nr 6	0001		140,00			
	appt nr 2	0001		136,00			
	appt nr 5	0001		125,00			
[REDACTED]	appt nr 7	0001		114,00			
	appt nr 3	0001		125,00			
[REDACTED]	appt nr 4	0001		136,00			
	TOTAL QUOTITÉS				947,00		

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 5 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 708 parts.

SOGIS FP CONSULT
CHAUSSÉE DE LOUVAIN, 542
B-1380 OHAIN

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28/09/2023 À 18:15

**0004 - ACP BEL HORIZON 2 (0818892014)
2 AVENUE BEL HORIZON
1640 RHODE-SAINT-GENÈSE**

Lieu de l'assemblée : Salle de réunion de FP Consult
Chaussée de Louvain, 426
1380 Ohain

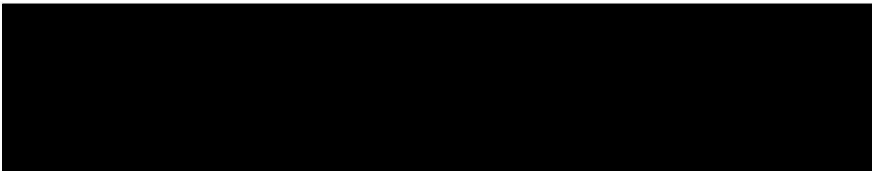
Procès verbal

Sur convocation du syndic, FP Consult, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

5 copropriétaires sur 7 totalisant 708,00 / 947,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:15 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :



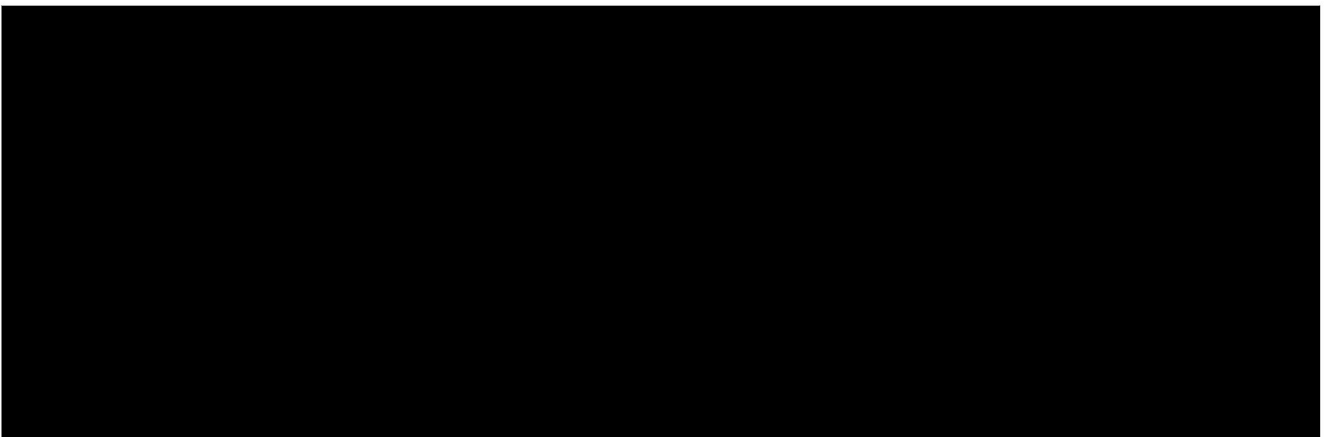
LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LE RECOURS À UNE PROCÉDURE JUDICIAIRE À L'ENCONTRE DE LA SOCIÉTÉ GOFFIN ET FILS POUR LA REMISE EN ÉTAT DE LA TOITURE SUITE AUX MALFAÇONS CONSTATÉES PAR L'EXPERT COM&LEX.

L'Assemblée décide de recourir à la procédure judiciaire à l'encontre de la société Goffin et Fils et mandate l'avocate Françoise Bollen pour les représenter dans ce dossier.

Majorité absolue	Oui	583,00	82,34 %
	Non	125,00	17,66 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



SOGIS
FP CONSULT
CHAUSSEE DE LOUVAIN, 542
B-1380 OHAIN

**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 28/09/2023 À 18:15**

FAIT LE : 28/09/2023
IMMEUBLE : 0004 - ACP BEL HORIZON 2 (0818892014)
2 AVENUE BEL HORIZON
1640 RHODE-SAINT-GENÈSE

Copropriétaire		Quotités		Signature	
	Clé	Total	Présent	Procuration	
	0001	171,00			
	0001	140,00			
	0001	136,00			
	0001	114,00			
	0001	125,00			
	0001	125,00			
	0001	136,00			
TOTAL QUOTITÉS	0001	947,00			

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



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26/03/2025 À 18:00

**0004 - ACP BEL HORIZON 2 (0818892014)
AVENUE BEL HORIZON, 2
1640 RHODE-SAINT-GENÈSE**

Lieu de l'assemblée : Salle de réunion de FP Consult
Chaussée de Louvain , 426
1380 Ohain

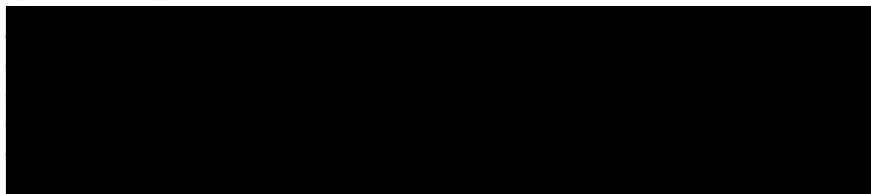
Procès verbal

Sur convocation du syndic, FP Consult, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

5 copropriétaires sur 7 totalisant 708,00 / 947,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :




Ne sont ni présents ou représentés :




LISTE DES RÉOLUTIONS

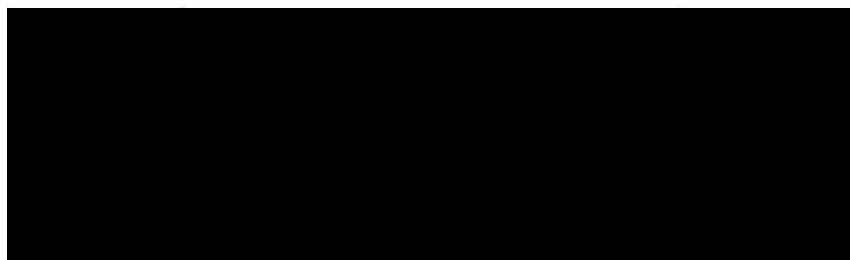
1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES. APPROBATION DES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Le bilan arrêté au 31/12/2024 et les décomptes individuels ont été communiqués aux propriétaires antérieurement à la présente Assemblée Générale Ordinaire.  confirme qu'elle valide les comptes. L'Assemblée décide d'approuver les comptes arrêtés au 31/12/2024 (bilan et décomptes individuels).

Le syndic vérifiera que les factures de 2024 de ND Cleaning coïncident avec la feuille de passage.


Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



2. DÉCHARGES

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de donner décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour leur mission durant l'année écoulée.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			


En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. BUDGET PRÉVISIONNEL ET FIXATION DES PROVISIONS POUR LES CHARGES 2025

Le syndic expose que, sur base du budget prévisionnel remis aux copropriétaires, les charges prévues pour l'année à venir s'élèvent à 19450 euros (hors travaux exceptionnels).

Le syndic propose d'adapter les provisions trimestrielles à ce budget. La simulation pour les provisions de 2024 comprend une partie calculée sur base des quotités (charges communes) et une autre partie calculée sur base des consommations de 2024 (consommations chauffage et eau).

L'Assemblée décide d'approuver le budget prévisionnel pour 2025 et les provisions pour charges proposées par le syndic. Celles-ci seront adaptées à partir du 1er avril 2025.


Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. FIXATION DU FONDS DE ROULEMENT

Le syndic indique que le fonds de roulement de la copropriété, tel qu'il apparaît dans le bilan au 31/12/2024 s'élève à 1809,84 euros.

L'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE

Le fonds de réserve au 31 décembre 2024 s'élève à 4890,60 euros.

L'Assemblée décide de ne pas continuer à alimenter le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. NOMINATIONS STATUTAIRES (CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ, COMMISSAIRE AUX COMPTES)

L'Assemblée décide de ne pas nommer de Conseil de copropriété au sein de l'ACP et de nommer [REDACTED] comme commissaire aux comptes. Son mandat prendra fin lors de la prochaine AG statutaire de l'ACP.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

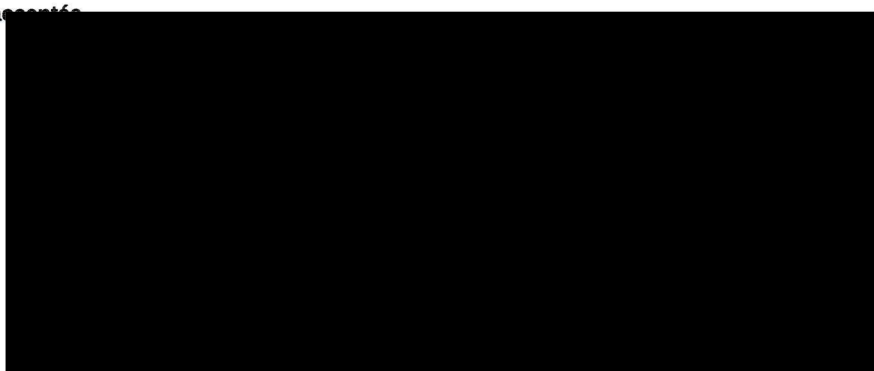
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RENOUELEMENT DU SYNDIC

L'Assemblée décide de renouveler le mandat de syndic de la SRL FP Consult, représentée par son administratrice unique Mme Peeterbroek. Son mandat prendra fin lors de l'AGO de 2026.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		
Abstention	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



8. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE

Entretien du chauffage : La société Degré Celsius ayant arrêté ses activités, l'entretien du chauffage a été confié à la société Chauffage Moderne qui a repris les clients de Degré Celsius.

Nettoyage du bâtiment : Société ND Cleaning pour un montant en 2023 de 1923,90 euros

Gaz : Société Total : pour un montant en 2024 de 2859,17 euros.

Electricité des parties communes : Société Total pour un montant en 2024 de 635,82 euros

Assurance incendie : Axa Belgium pour un montant en 2024 de 1689,56 euros.

Extincteurs : Sicli pour un montant en 2024 de 177,77 euros

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de maintenir les contrats actuels de la copropriété.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. PROCÉDURE JUDICIAIRE CONTRE GOFFIN. ETAT DE LA SITUATION. DÉCISION À PRENDRE SUR BASE DU RAPPORT DE L'ARCHITECTE HENRY CONCERNANT LES TRAVAUX À ENTREPRENDRE AU NIVEAU DES PLATEFORMES ET DES TERRASSES.

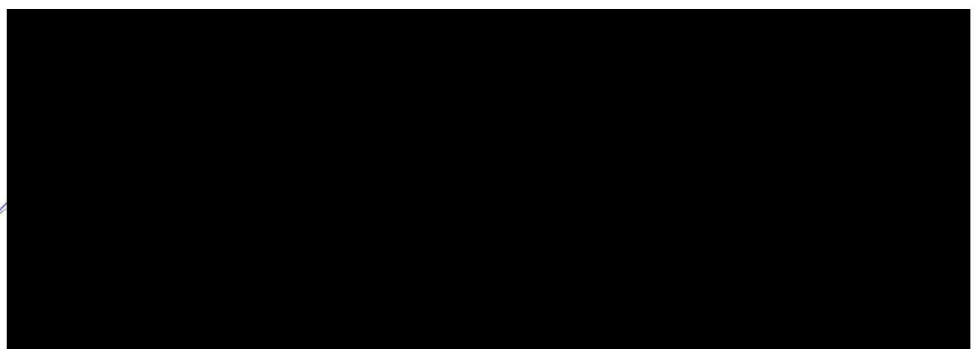
Le syndic expose l'état de la situation concernant la procédure en cours contre la société Goffin et ses assureurs.

En ce qui concerne la réparation des malfaçons sur les plateformes et terrasses du dernier étage, le syndic a communiqué, antérieurement aux présentes, le rapport de l'architecte Henry concernant les actions à prendre pour remédier à ces malfaçons.

L'Assemblée décide de solliciter des entrepreneurs pour remettre offre afin de remédier aux différents postes du rapport de l'architecte ainsi que proposer une solution pour limiter ou dévier les débits d'eau depuis toiture.


Majorité des 2/3	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



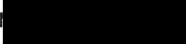
10. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LA FERMETURE DE LA TRÉMIE MENANT À LA CAVE QUI AVAIT ÉTÉ OUVERTE POUR PERMETTRE LE PASSAGE DE LA CHAUDIÈRE.


L'Assemblée décide de demander une offre pour cimenter et placer une grille en gardant l'ouverture de la trémie.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			


En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉCISION À PRENDRE SUR LES ACTIONS À ENTREPRENDRE CONCERNANT LE BAIL AVEC FLUVIUS.

Le syndic a communiqué, antérieurement aux présentes, les informations transmises par  concernant la situation en ce qui concerne la cabine électrique de Fluvius.

 souhaite que plusieurs interventions soient effectuées, afin de récupérer une contrepartie financière de Fluvius, renégocier le loyer de cette cabine, et également demander un décompte concernant l'électricité gratuite dont la copropriété aurait dû, selon elle, bénéficier depuis plusieurs années.


L'Assemblée accorde aux copropriétaires de s'informer individuellement auprès des organismes compétents, commune, etc. pour connaître les recommandations ou démarches à entamer.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

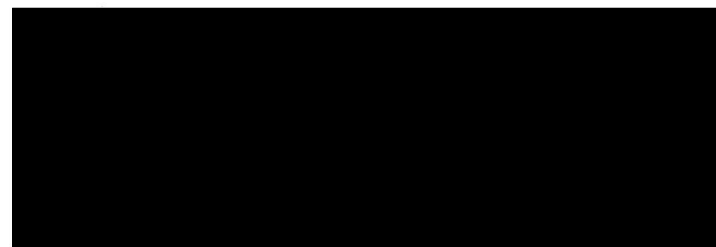
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LA RÉNOVATION DES GARDE-CORPS EN FAÇADE AVANT DE L'IMMEUBLE.

L'Assemblée décide de solliciter un devis (auprès de Master) pour changer les bandeaux de plexiglass, qui sera soumis aux copropriétaires pour validation.


Majorité des 2/3	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



13. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LA RÉNOVATION DES COMMUNS (PEINTURE, SOL, ESCALIER).


L'Assemblée rappelle au syndic de lancer la fixation de la rampe, et solliciter (auprès de Master) un devis de peinture des communs.

Majorité des 2/3	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT L'INSTALLATION D'UN FERME-PORTE HYDRAULIQUE POUR LA PORTE D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE.

Sur base des devis transmis par le syndic pour l'installation d'un ferme-porte hydraulique pour la porte d'entrée de l'immeuble, l'Assemblée décide de valider le devis de la société Binamé.

Majorité des 2/3	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ETAT DES LITIGES ET CONTENTIEUX

Néant.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30/03/2023

0004 - ACP BEL HORIZON 2 (0818892014)
2 AVENUE BEL HORIZON
1640 RHODE-SAINT-GENÈSE

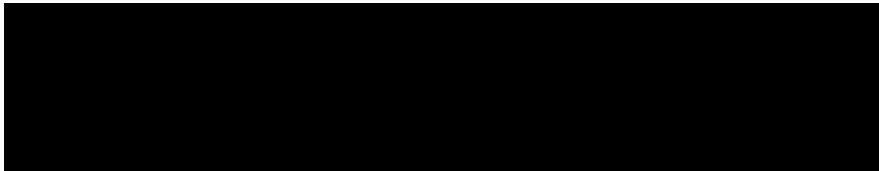
Procès verbal

Sur convocation du syndic, FP Consult, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

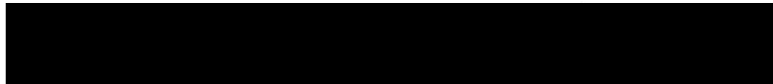
5 copropriétaires sur 7 totalisant 708,00 / 947,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :



Ne sont ni présents ou représentés :



RÉSULTAT DES VOTES

1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES. APPROBATION DES COMPTES AU 31/12/2022

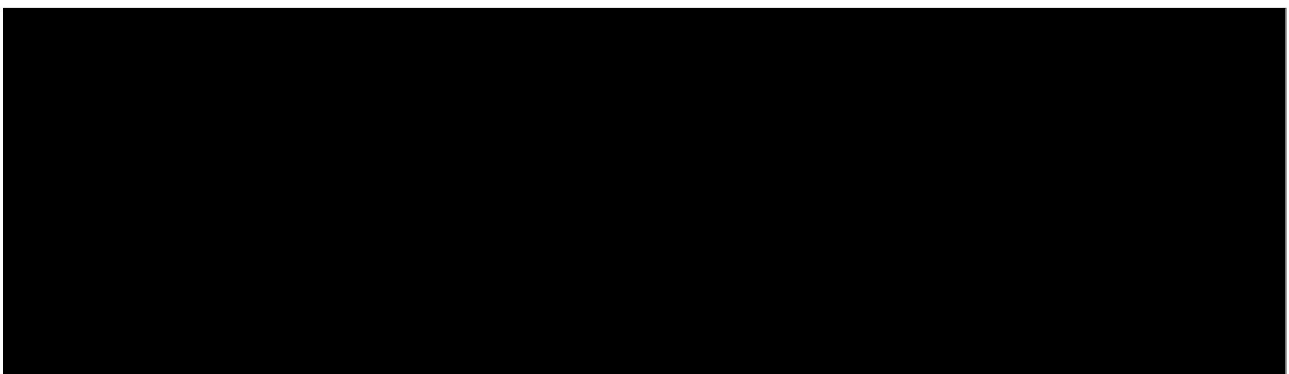
Le bilan arrêté au 31/12/2022 et les décomptes individuels ont été communiqués aux propriétaires antérieurement à la présente AG.

_____ a validé les comptes et les décomptes par son mail du 29 mars 2023.

L'Assemblée décide d'approuver les comptes arrêtés au 31/12/2022 (bilan et décomptes individuels).

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	_____		
Non	_____		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



2. DÉCHARGES

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de donner décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour leur mission durant l'année écoulée.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. FIXATION DES FONDS (FONDS DE ROULEMENT, FONDS DE RÉSERVE)

Fonds de roulement

Le syndic indique que le fonds de roulement de la copropriété, tel qu'il apparaît dans le bilan au 31/12/2022 s'élève à 1809,84 euros. Ce fonds de roulement représente une réserve de trésorerie pour la copropriété qui est inférieure à ce qui est généralement prévu dans les copropriétés (3 mois de charges soit 3750 euros).

L'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

Fonds de réserve

Le syndic expose que la nouvelle loi sur les copropriétés prévoit qu'un fonds de réserve soit constitué pour un montant de 5% des charges annuelles de la copropriété.

L'Assemblée décide de transférer, en 2023, le solde en attente pour travaux qui ne sera pas utilisé pour les travaux de toiture au fonds de réserve, de même que le solde de la classe sinistre relative à l'indemnisation pour la rupture de canalisation, au cas où la copropriété ne doit pas rembourser à la Commune de Rhode le montant de la réparation effectuée par son entrepreneur.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. NOMINATIONS STATUTAIRES (CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ, COMMISSAIRE AUX COMPTES)

L'Assemblée décide de ne pas nommer de Conseil de copropriété au sein de l'ACP et de nommer [REDACTED] comme commissaire aux comptes. Son mandat prendra fin lors de la prochaine AG statutaire de l'ACP.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. RENOUELEMENT DU SYNDIC

L'Assemblée décide de renouveler le mandat de syndic de la SRL FP Consult, représentée par son administratrice unique Mme F [REDACTED]. Son mandat prendra fin lors de l'AGO de 2024.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

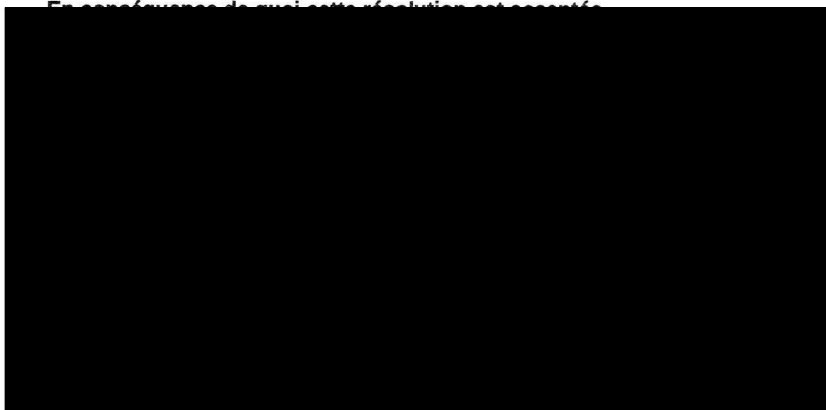
6. BUDGET PRÉVISIONNEL ET FIXATION DES PROVISIONS POUR LES CHARGES 2023

Le syndic expose que, sur base du budget prévisionnel remis aux copropriétaires, les charges prévues pour l'année à venir s'élèvent à 22357,80 euros (hors travaux exceptionnels). Les provisions pour charges actuellement versées par les propriétaires représentent 22400 euros par an.

L'assemblée générale décide d'accepter le budget prévisionnel et de maintenir les provisions pour charges à leur niveau actuel.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



7. ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE

Entretien du chauffage :

Celui-ci sera confié à la société qui sera choisie pour le remplacement de la chaudière de l'immeuble.

Nettoyage du bâtiment :

Société ND Cleaning à l'itre pour un montant en 2022 de 1808,95 euros

Gaz : Société Octa + : pour un montant en 2022 de 9862,93 euros.

Electricité des parties communes : Société Mega pour un montant en 2022 de 764,42 euros

Assurance incendie : Axa Belgium pour un montant en 2022 de 1206,82 euros.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée décide de maintenir les contrats actuels de la copropriété et de confier l'entretien de l'installation de chauffage au chauffagiste qui remplacera la chaudière et le boiler.

Le syndic effectuera une comparaison des fournisseurs pour le gaz et l'électricité.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. HARMONISATION DES ÉTIQUETTES SUR LES SONNETTES ET BOÎTES AUX LETTRES. NETTOYAGE DES BOÎTES AUX LETTRES.

[REDACTED] demande que les identifications sur les sonnettes et boîtes aux lettres de l'immeuble soient harmonisées et que les boîtes aux lettres soient nettoyées.

Le syndic rappelle que ces questions avaient déjà été abordées en 2021 et qu'il avait proposé de placer sur les boîtes aux lettres une plaquette d'identification éditée par le serrurier Binamé. Pour les sonnettes, l'ancien propriétaire du rez ([REDACTED]) avait proposé de s'occuper des étiquettes des sonnettes.

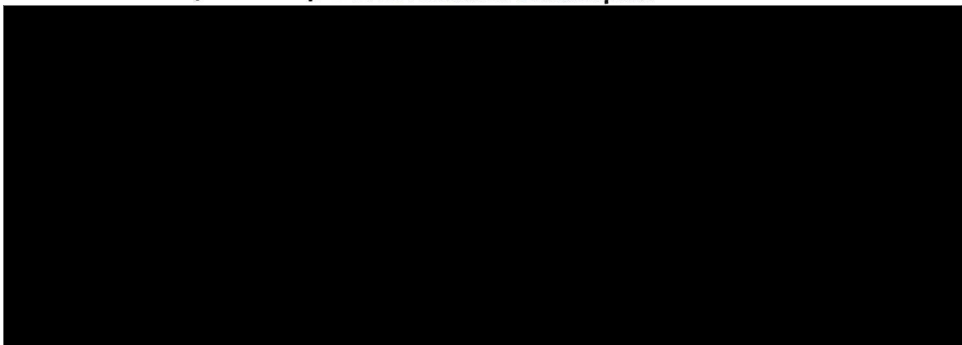
Le nettoyage devait être effectué sur base de prestations exceptionnelles par l'entreprise chargée de l'entretien de l'immeuble.

L'Assemblée demande à la société de nettoyage d'enlever les étiquettes des sonnettes et boîtes aux lettres et de tout nettoyer. Le syndic viendra placer de nouvelles étiquettes afin que l'ensemble soit harmonieux.

Il est demandé aux propriétaires de transmettre les noms à apposer.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non	[REDACTED]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



9. ENTRETIEN DU TROTTOIR ET DÉNEIGEMENT. DÉCISION À PRENDRE SUR LA DÉSIGNATION DES PERSONNES OU DE LA SOCIÉTÉ EN CHARGE DE CES INTERVENTIONS.

Le syndic rappelle que, dans les immeubles en copropriété, l'entretien du trottoir est, en principe, être effectué par les occupants du rez-de-chaussée. En ce qui concerne l'enlèvement des mauvaises herbes, à la demande de [redacted] le locataire du 3ème étage droit, pour éviter des frais de jardinier, il avait décidé lors de l'AG de 2020 qu'il s'occuperait du désherbage et que la copropriété lui rembourserait les fournitures qu'il aurait achetées.

L'Assemblée demande au syndic de se renseigner auprès de la société de nettoyage si elle réalise ce type de travail et si oui, combien elle demanderait pour un passage.

Dans le cas où la société de nettoyage ne pourrait pas intervenir, le travail sera effectué par les occupants de l'immeuble à tour de rôle.

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[redacted]		
Non	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT L'ACTION CONTRE FLUVIUS CONCERNANT LA CABINE ÉLECTRIQUE ET DU RECOURS À UN AVOCAT EN CAS D'INACTION DE FLUVIUS.

Mme Dereymaeker a demandé au syndic d'envoyer une mise en demeure à Fluvius pour la remise en conformité de la cabine électrique situé au rez-de-chaussée de l'immeuble. Ce recommandé a été envoyé le 08 mars 2023 à Fluvius par FP consult. A ce jour, aucune réponse n'a été apportée à ce courrier. [redacted] souhaiterait que la copropriété fasse intervenir un avocat pour entamer une action contre Fluvius. Elle propose un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme, droit de l'environnement et droit administratif de l'immobilier (marchés publics d'architecture et de travaux, ...) au taux horaire de 175€ HTVA.

L'Assemblée décide, si Fluvius n'a pas réagi pour le 11 avril, d'envoyer un courrier à la Com. Rég. Ministre compétent, etc. [redacted] et [redacted] proposent de travailler ensemble dans ce dossier.

de contacter un ombudsman pour tenter de le faire aboutir. propose également

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[redacted]		
Non	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LE RENOUELEMENT DE LA CHAUDIÈRE ET DU BOILER DE L'IMMEUBLE. EXAMEN DES DEVIS. CHOIX DU CHAUFFAGISTE. FINANCEMENT.

Après examen des 3 devis reçus pour le remplacement de la chaudière et du boiler, l'Assemblée décide de choisir la société Degré Celsius pour un montant de 8232,23 euros tvac.

Le syndic demandera à Degré Celsius s'il est possible de nettoyer tous les tuyaux d'eau sanitaire/chauffage.

Majorité des 2/3	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[redacted]		
Non	[redacted]		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

[redacted]

12. TRAVAUX TOITURE : FINALISATION DES TRAVAUX, RÉCEPTION PROVISOIRE. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LE RECOURS ÉVENTUEL À UNE PROCÉDURE JUDICIAIRE CONTRE L'ENTREPRENEUR.

Le syndic expose que l'entreprise Goffin ne termine pas les travaux qui permettraient de prévoir la réception provisoire avec l'architecte. Un médiateur peut être proposé dans le cadre de l'assurance tous risques chantier.

L'Assemblée décide *d'envoyer une dernière mise en demeure à l'entrepreneur en le menaçant de faire intervenir le travail par un autre société à ses frais*

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. LISTE DES TRAVAUX À ENVISAGER DANS LES ANNÉES FUTURES. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LE RECOURS À UN AUDIT TECHNIQUE ET ÉNERGÉTIQUE VIA LA SOCIÉTÉ IMMOPASS.

Le syndic a proposé, en décembre 2022, aux copropriétaires de réaliser un audit technique et énergétique du bâtiment pour identifier les travaux futurs à envisager dans l'immeuble et a envoyé, à cet effet, un modèle de rapport de contrôle.

L'Assemblée décide de réaliser cet audit

Majorité absolue	Oui	708,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	708,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. ÉTAT DES LITIGES ET CONTENTIEUX

Néant.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:40.

ervé