

ACP GAMMA-- BCE 0832 991 062

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 25 mars 2025

1. Vérification des présences et procurations

Sont présents : 10 copropriétaires.
Sont représentés : 4 copropriétaires.
Soit un total de : 15 copropriétaires sur 41 réunissant 276 quotités sur 1000.

L'Assemblée Générale faisant l'objet d'une seconde convocation, aucune limite de quorum n'est nécessaire.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

Madame Paque est élue Présidente de séance à l'unanimité.

Madame Nancy Galland, Imhotep Consult, assurera le secrétariat de la réunion avec la rédaction du Procès-verbal en séance que les propriétaires sont invités à signer en fin de réunion.

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Le Conseil de copropriété fait état de son rapport et évoque les points suivants :

- les travaux de toiture-terrasse et pignon.

Mme Cwiczzenbaum signale qu'elle a eu des problèmes avec Vimar, il manque un volet et ils ont également provoqué un trou durant ces travaux. Le syndic relancera le patron de la société Vimar pour qu'il intervienne à ce niveau.

- ampoules remplacées
- Brocante sur le pas de la porte – faire rappel de cette interdiction

4. Approbation des comptes 2024

Les comptes ont été vérifiés par Madame Paque qui propose de les approuver.
A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes 2024.

5. Approbation du budget 2025 (charges courantes et fonds de réserve)

a) Approbation du budget des charges courantes

Un budget de 70 000 € était joint lors de l'envoi de la convocation.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le budget 2025 des charges courantes pour un montant de 70 000 €.

b) Contribution au fonds de réserve :

A ce jour, le fonds de réserve s'élève à 25.823 € + 11.000 € à réallouer des anciens fournisseurs.
A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas appeler de fonds de réserve cette année.

6. Décharges

a. Au Syndic

A la majorité requise, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic. (contre : 25q Overtus)

b. Au Conseil de Copropriété

A la majorité requise, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété. (contre : 25q Overtus)

c. Au Commissaire aux comptes

A la majorité requise, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes. (contre : 25q Overtus)

FP

7. Nominations

a. Du Syndic

La société IMHOTEP CONSULT est candidate à la reconduction de son mandat pour une année supplémentaire

A la majorité requise, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la Sprl IMHOTEP CONSULT pour une année supplémentaire et, en tout état de cause, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statutaire. (abstention : 25 Overtus)

b. Du Conseil de Copropriété

Sont candidats au Conseil de Copropriété :

☐ Membre : Madame Gigot, rééligible

A la majorité requise,, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Madame Gigot en tant que Membre (abstention : 25 Overtus)

☐ Membre : Monsieur Meganck, rééligible

A la majorité requise, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur Meganck en tant que Membre (abstention : 25 Overtus)

☐ Membre : Madame Frédérique Paque, rééligible

A la majorité requise, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Madame Paque en tant que Membre. abstention : 25 Overtus)

En conséquence le Conseil de Copropriété de la résidence GAMMA se compose comme suit :

- Madame Gigot
- Monsieur Meganck
- Madame Paque

c. Du Commissaire aux comptes

☐ Commissaire aux comptes : Madame Paque, éligible

A la majorité requise, l'Assemblée Générale mandate Madame Paque comme Commissaire aux comptes. (abstention : 25 Overtus)

8. Evaluation des contrats de fourniture et mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété

- Fournisseurs sous contrats

Les fournisseurs avec lesquels la copropriété dispose d'un contrat récurrent sont les suivants : Imhotep Consult, Eurobrokers, Vivaqua, Total, Caloribel, Ansul, Home Cleaning Services, Liftinc, SGS, Maldex.

L'Assemblée Générale se déclare suffisamment informée.

L'Assemblée Générale rappelle que les garages doivent être régulièrement nettoyés (1x/mois selon le contrat).

Le contrat de protection incendie sera mis en concurrence.

- Mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété afin de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

9. Renouvellement mandat au Conseil de copropriété et au syndic pour réaliser de petits travaux de maintenance dans la limite d'un montant de 6 000 €

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit ce mandat.

FP

CP

Si vous continuez à occuper cet emplacement, il vous est demandé de payer les charges s'y rapportant comme Immo 2000 l'a fait durant de nombreuses années.

Vous ne pouvez ignorer que l'acte de base de l'immeuble reprend bien 7 parkings au rez-de-chaussée :

REZ- DE-CHAUSSEE :
Le local à usage de commerce-artisanat ou l
cent cinquante-six/millièmes 15
Chacun des parkings Pr de 1 à 7 : trois/
millièmes. soit ensemble : vingt-et-un/mil-

De plus, comme déjà spécifié, ce point a été mis à l'ordre du jour des deux dernières AG et vous n'avez pas marqué votre opposition à ces décisions. Vous étiez dès lors bel et bien informés du placement de cet abri vélo. »

« Nous sommes d'accord dans le futur de payer les 3/1000 s'il le faut.

Quand il est écrit, l'usage de la cour devant les parkings, on parle évidemment de toute la cour afin de manœuvrer. Et non d'une partie de la cour. »

Le propriétaire des 6 parkings Saturne 5 propose à l'Assemblée ceci : « Je veux bien prendre en charge l'équivalent de 100 € par an depuis le 01/07/2017 (date de notre achat). Donc 650 € au 31/12/2023 sur les 1.028,93 € et ensuite les charges de 2024 et suivants »

A l'unanimité, l'Assemblée Générale accepte cette proposition. Saturne 5 possédera donc les 3 quotités du parking 7 en tant que zone de manœuvre pour la cour supérieure.

Le projet de parking vélo sur cet emplacement n° 7 est donc abandonné.

Il est demandé d'identifier les vélos actuellement présents dans les garages.

Les vélos non identifiés seront évacués.

Il est décidé de remplacer un rack qui a été volé.

11. Rénovation des terrasses du premier étage

L'Assemblée propose de faire passer l'architecte pour vérifier l'étanchéité de la terrasse de Mr Delporte lors de la prochaine réunion de chantier.

Généralement, les revêtements des terrasses sont privatifs.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil de copropriété pour examiner cette problématique.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale demande des devis pour refaire les solins, les balustrades ainsi que des parois de séparation du 1^{er} étage pour la prochaine assemblée.

Informations :

- Il est redemandé d'avoir un jeu de clé séparé pour les occupants du garage pour accéder à l'escalier menant à l'entrée. Le syndic s'informerait auprès du serrurier. Un référendum sera envoyé au propriétaire des garages pour voir le nombre de clés nécessaires.
- Il est fait remarqué que de nombreux courriers se trouvent au-dessus des boîtes aux lettres. Il est demandé de faire passer le message aux locataires.

FP