

ACP GAMMA– BCE 0832 991 062

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 31 mars 2026

Vérification des présences et procurations

Sont présents : 10 copropriétaires.
Sont représentés : 4 copropriétaires.
Soit un total de : 14 copropriétaires sur 41 réunissant 323 quotités sur 1000.

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

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.

1. Rapport du Conseil de Copropriété

Madame Paque fait état d'une année assez calme mais indique que des problèmes de sécurité ont eu lieu et que des mesures ont été prises pour remédier et rassurer les occupants de l'immeuble par l'installation de caméras de surveillance à 3 endroits (garage, passage des voitures et hall d'entrée) ainsi que l'installation d'un boîtier à code pour la porte menant aux garages et à l'arrière du bâtiment.

2. Approbation des comptes 2025

Les comptes ont été vérifiés par Madame Paque qui propose de les approuver.
A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes 2025.

Madame Paque demande qu'un e-mail soit envoyé aux propriétaires qui reçoivent encore leurs communications par courrier recommandé de leur demander de passer par e-mail afin de réduire les frais postaux.

3. Approbation du budget 2026 (charges courantes et fonds de réserve)

a) Approbation du budget des charges courantes

Un budget de 73 000 € était joint lors de l'envoi de la convocation.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le budget 2026 des charges courantes pour un montant de 73 000 €.

b) Contribution au fonds de réserve :

A ce jour, le fonds de réserve s'élève à **38 351.85€**.

Le syndic fait la proposition d'appeler 20.000€ fond de réserve soit 5000€ par trimestre en raison des travaux de terrasses qui seront discutés au point 12.

Il est également proposé que le fonds « entrée » soit transformé en fonds de réserve général.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve ces propositions.

4. Décharges au syndic

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

5. Décharge au commissaire aux comptes

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

6. Décharge au Conseil de copropriété

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

fe

7. Nomination du Syndic

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

A l'unanimité, 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.

8. Nomination du commissaire aux comptes

Commissaire aux comptes : Madame Paque, éligible

A la majorité requise, l'Assemblée Générale mandate Madame Paque comme Commissaire aux comptes.

9. Nomination 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

10. 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..

L'Assemblée Générale se déclare suffisamment informée.

- **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.

11. 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.

12. Travaux : Solins, balustrades et étanchéité des terrasses du 1er étage arrière - financement

Nous avons reçu 4 devis concernant la réfection des terrasses arrières du 1^{er} étage.

- Rebeton : 40.302€
- Vanderlinden : 47.472€ (sans garde-corps).
- MF Contractors : 41.280€
- ARB : 48.906€

Ces prix s'entendent hors tva.

Ces différents devis comprennent le remplacement de l'ensemble des éléments (étanchéité, dalles, séparation de terrasses et garde-corps) Seul Vanderlinden n'a pas repris les gardes corps dans son offre car si nous ne les retirons pas, nous ne devons pas les changer malgré leur hauteur qui ne répond plus aux normes actuelles. Si nous souhaitons les changer, Vanderlinden remet un prix de 11 869,62€ htva.

La société Vanderlinden et la société Rebeton sont semblent-ils les deux sociétés les plus sérieuses et sont celles qui ont montré le plus d'intérêts et de suivi dans ce dossier.

Comme l'indique ces deux sociétés, la récupération de plusieurs matériau déjà présents (seuils de porte-fenêtre, séparations de terrasse et gardes-corps) est possible mais n'est pas garantie.

Également, concernant la réparation de la chape, le contrôle de l'état de la chape ne pourra se faire qu'une fois la membrane enlevée. Il sera dès lors possible de confirmer si celle-ci est réparable.

Rebeton propose de nouvelles séparations de terrasse au prix unitaire de 1550€ soit 6200€ pour l'ensemble des séparations.

Pour résumé et si nous faisons au moins cher possible (sans le remplacement des gardes corps, des séparations de terrasses et la récupération des seuils de porte fenêtre) :

- Rebeton : **36.587€**
- Vanderlinden : **47 472€**
- MF Contractors : **32.455€**
- ARB : **29.231€** (ne propose pas de nouvelles dalles mais uniquement la repose de celles existantes pour 6250€)

A l'unanimité, l'assemblée générale fait choix du fournisseur en la société Rebeton.

Il est envisagé d'effectuer un inventaire amiante pour les garde-corps.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au CDC pour valider cet inventaire.

Il est proposé de réaliser la réhausse des garde-corps comme réalisé au 4^{ème} ou de remplacer ces garde-corps selon le résultat de l'inventaire amiante.

A l'unanimité, l'assemblée générale donne mandat au CDC pour faire choix

Cette dépense sera prise en charge par le fonds de réserve.

13. Sécurité dans l'immeuble

Cette année, des améliorations de sécurité ont été effectuées dans l'immeuble car de nombreuses plaintes nous ont été signalées (vandalismes dans les garages et sur les vélos, tapage nocturne, agression et vols). Pour améliorer la situation, le conseil de copropriété et le syndic ont mis en place certaines actions :

- Placement de 3 caméras et d'une station d'enregistrement (dans le hall, le garage et l'entrée de parking)
- Suppression du boîtier à code pour l'entrée du garage remplacé par un lecteur de badge.

Nous rappelons à tous copropriétaires et leurs éventuels locataires qu'en cas de problème au sein de la copropriété, il faut nous contacter dès que possible avec le plus de renseignements dont vous disposez afin de pouvoir utiliser au mieux les caméras récemment installées. (Date, heure et endroit dans le bâtiment)

14. Propreté dans l'immeuble

La propreté s'est fortement améliorée. Les dépôts clandestins ont nettement diminué.

15. Prime rénovation du 4^{ème} étage.

La demande de prime a bien été introduite dans les délais et le dossier a été indiqué comme « complet » en septembre 2025. Malheureusement, en raison de l'indisponibilité des crédits budgétaires nécessaires à son exécution, la décision administrative afférente ne peut à ce jour être formellement signifiée.

L'estimation réalisée du montant de la prime demandée s'élève à 42.158,70€.

Notre dossier est toujours en cours de traitement.

Information :

Dans le contrat de nettoyage, il devrait nettoyer 1x/an (à vérifier), soit il diminue le contrat soit ils font une prestation exceptionnelle mais l'ACP aimerait ce nettoyage annuel.

La porte d'entrée frotte, le syndic la fera régler.

