

Résidence Cayenne (BCE 0507.885.961)
Rue du Cani 4
1360 Perwez
Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 12 décembre 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Participation	Copropriétaires			Quotités		
Copropriétaires présents	6	sur 14	42,86%	4332	sur 10000	43,32%
Copropriétaires représentés	0	sur 14	0,00%	0	sur 10000	0,00%
Copropriétaires absents	8	sur 14	57,14%	5668	sur 10000	56,68%
Totaux	6	sur 14	42,86%	4332	sur 10000	43,32%
AG valide en participants		42,86%	6			
AG valide en quotités		43,32%	4332			

Le 12 décembre 2023, les copropriétaires de l'immeuble Résidence Cayenne se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Cette assemblée générale fait suite à la première assemblée générale ordinaire du 04 octobre 2023 qui n'a pas pu se tenir du fait que les quorums requis n'ont pu être atteints. Par conséquent, comme l'impose la loi, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires (art 577-6, §5).

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

Ouverture de la séance : 18h06

Sont élus à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés :

- Président(e) de séance : Mr Colin
- Scrutateur :
- Secrétaire : Monsieur Stormacq Frédéric

1. Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic

A. Travaux/tâches réalisés et non réalisés décidés lors de la dernière assemblée générale

1. Traiter les pieds de colonnes rouillés – attente date d'intervention

Le devis a été renvoyé signé. Une date d'intervention doit nous être transmise. La corrosion serait due à la présence de sel

2. Remplacement du matériel de protection incendie – Offre Safe & Sound

Le remplacement partiel a été réalisé. Cependant, lors de leur intervention, le technicien nous a informé que 11 éclairages de secours se trouvent à l'extérieur. Il faut donc un autre type de lampes (étanches) et elles ne sont pas au même prix. Cela n'était pas compris dans le devis – Safe & Sound a envoyé un devis pour le remplacement de ces éclairages de secours extérieurs : 2321,99 € t vac. L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne son accord pour le devis proposé.

3. Placement d'un minuteur (pour les lampes) sur le parking (réalisé)
4. Curage des égouts et avaloirs de la résidence – intervention réalisée le 18/10/2023. Nettoyage de 5 avaloirs et nettoyage des chambres de visite des eaux pluviales (248,05 € t vac)

Vidange efficace propose un contrat annuel comprenant :

- Nettoyage par haute pression et aspiration de 5 avaloirs à l'arrière
- Nettoyage par haute pression et aspiration d'une chambre de visite arrières des eaux pluviales et de 3 chambres de visites à l'avant du bâtiment
- Nettoyage de l'aquadrin à l'entrée du garage.

1x/ an en octobre – Prix : 248,05 €

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents et représentés, donne son accord pour le contrat.

B. Sinistres en cours et clôturés

1. Infiltrations des eaux dans les garages à la suite des fortes pluies – Matexi

Il est demandé de mettre en demeure Matexi afin qu'il identifie les causes de ces infiltrations.

2. Infiltrations en toiture dans l'appartement de Mme Lonthe – clôturé.
3. Sinistre suite aux travaux de chez Madame Istasse. Il est demandé au syndic de faire un état de la situation et de relancer les parties.

C. Contrats de fournitures régulières (suivi)

1. Entretien des espaces verts – création parterre et forme de la taille des arbres (au moignon) – vote

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, décide de ne pas donner suite.

2. Contrat entretien de la chaudière - Viessmann

Lors de la dernière assemblée générale, nous avons confirmé que le contrat d'entretien de la chaudière a été signé auprès de la société Viessmann. Lors de la panne de chauffage (remplacement de la grille du brûleur), ces derniers ont été très lents pour réagir, ce qui a eu comme conséquences que les habitants de l'immeuble sont restés plusieurs semaines sans chauffage (ni eau chaude ?)

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, décide de mettre fin au contrat Viessmann et demande au syndic de collecter plusieurs devis auprès d'autres chauffagistes. Le Conseil de copropriété est mandaté pour le choix du nouveau contrat.

2. Comptes : approbation des comptes annuels

A. Rapport du Commissaire aux comptes. Le commissaire aux comptes, Monsieur Progneaux, a procédé à la vérification des comptes de la copropriété pour la période du 01/06/2022 au 31/05/2023. En conclusion, sur base des vérifications effectuées, le Commissaire aux comptes recommande l'approbation des comptes.

Entretien des abords. Les frais relatifs à la taille des haies privatives des appartements du rez-de-chaussée ont été portés en frais communs alors qu'il s'agit de frais privatifs qui leur incombent. Il est demandé d'effectuer la correction sur l'exercice comptable 2023-2024.

6. Demandes aménagements

A. Alarme incendie non audible depuis l'appartement de Mme Lonthie – devis de Safe & Soud (vote)
Mme Lonthie n'entend pas l'alarme incendie depuis son appartement. Nous avons reçu un devis pour ajouter des sirènes – 4 822.092 € TVAC.

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande uniquement de déplacer les 5 sirènes et de les placer afin que les appartements les ententes (façade principale et pas dans les recoins).

B. Changement de local poubelle suite aux nouveaux containers officiels de la commune (local trop petit).

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, décide de ne pas donner suite.

7. Proposition d'alimentation du fonds de réserve (vote)

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, décide d'alimenter le fonds de réserve pour l'année comptable 2023-2024 à concurrence 1500 €.

8. Règlement d'ordre intérieur

Il est interdit aux voitures de stationner sur le trottoir devant le centre paramédical.

Il est demandé d'organiser les futures assemblées générales via vidéoconférence.

Il est demandé de ne plus faire appel à Access System pour l'entretien de la porte de garage mais à une entreprise de la région.

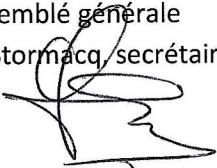
9. Budget prévisionnel : présentation, débat et approbation (vote)

Le budget prévisionnel de la nouvelle année comptable est présenté à l'assemblée qui passe en revue l'ensemble des postes et fait part de ses remarques. L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, vote un budget de 34 240 €. Le détail est repris en annexe.

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

Levée de la séance à 19h00

Pour l'assemblée générale
Frédéric Stormacq, secrétaire


Le président d'assemblée


Les copropriétaires

Résidence Cayenne
Budget prévisionnel 2023

Clés de répartition	Réalisé (€)	Budget (€)	Réalisé (€)	Budget (€)	Réalisé (€)	Budget (€)
	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2022	Exercice 2023
61005 - Prévention incendie	878,95 €	900,00 €	886,57 €	900,00 €		1.010,00 €
61009 - Intervention système incendie hors contrat			1.439,90 €			
61010 - Contrôle ascenseurs	365,96 €	370,00 €	198,00 €	370,00 €	557,95 €	410,00 €
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	865,15 €	900,00 €	1.032,44 €	1.100,00 €	1.097,08 €	1.210,00 €
61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	911,60 €	500,00 €		500,00 €	832,10 €	500,00 €
61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs	286,61 €	300,00 €	293,67 €	300,00 €	305,02 €	340,00 €
61039 - Intervention chaudière hors contrat			173,84 €		1.534,26 €	
61041 - Entretien porte de garage	413,46 €	300,00 €	179,95 €	300,00 €	179,95 €	2.200,00 €
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	2.279,32 €	2.920,00 €	2.904,00 €	2.920,00 €	3.000,80 €	3.300,00 €
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.794,90 €	2.000,00 €	1.518,22 €	2.000,00 €	3.073,38 €	2.200,00 €
61066 - Travaux divers	529,84 €	500,00 €	647,74 €	510,00 €	1.026,31 €	600,00 €
6109 - Divers	93,28 €	100,00 €				
6120 - Eau parties communes	86,94 €	100,00 €	91,10 €	100,00 €	91,10 €	100,00 €
61210 - Electricité parties communes	1.838,77 €	1.900,00 €	1.883,27 €	2.700,00 €	2.895,95 €	2.900,00 €
61300 - Honoraires syndics	3.598,46 €	3.600,00 €	3.685,79 €	3.700,00 €	3.969,90 €	4.300,00 €
6140 - Assurance incendie	1.974,54 €	2.050,00 €	2.083,75 €	2.100,00 €	2.193,17 €	2.420,00 €
614801 - Frais sinistres	233,47 €					
61601 - Timbres	40,15 €					
61610 - Utilisation salles de réunion	33,00 €	180,00 €	180,00 €	35,00 €	33,00 €	40,00 €
650 - Frais bancaires et charges des dettes	1,23 €	20,00 €	1,11 €	20,00 €	39,90 €	250,00 €
61220 - Consommation Chauffage	5.508,21 €	5.510,00 €	5.049,50 €	12.445,00 €	9.388,13 €	12.460,00 €
61221 - Gaz	5.363,21 €	5.365,00 €	4.614,32 €	12.000,00 €	8.866,34 €	12.000,00 €
61222 - Entretien chaudière			290,18 €	300,00 €	361,79 €	300,00 €
61223 - Frais de relevé	145,00 €	145,00 €	145,00 €	145,00 €	160,00 €	160,00 €
Total =	21.733,84 €	22.150,00 €	22.248,85 €	30.000,00 €	30.218,00 €	34.240,00 €