

rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

0008 ACP Le Belvédère
298 - 300 rue Institut Notre Dame de la Compassion
7100 LA LOUVIERE
BCE : 0850.939.230

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire - 2ème séance du 11-09-2024

Les copropriétaires de la résidence « 0008 ACP Le Belvédère » se sont réunis en Assemblée générale ordinaire - 2ème séance, le **11-09-2024 à 18h00**, dans **Le Tristar sis Place Maugrétout 5 7100 La Louvière**.

Les convocations ont été adressées le 11-09-2024.

01- Validité de l'assemblée générale, vérification de la liste des présences, des procurations et des droits de vote de l'assemblée générale (Art. 3.87§3 C.C.).

Pas de vote

Description

La séance est ouverte à 18h00 par Benjamin Fally et Bertrand Hublau représentants Administration de Biens Immo srl.

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste des présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste des présences (et les procurations) est déposée sur le bureau.

Il résulte de la liste des présences que :

18 Copropriétaires sur 34 représentants 5.504 quotités sur 10.000 sont présentes et/ou valablement représentés.

16 Copropriétaires sur 34 représentants 4.496 quotités sur 10.000 sont absents et non représentés.

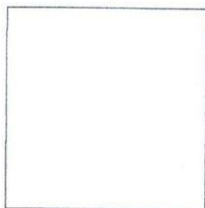
Etant donné que l'assemblée générale du 19 juin 2024 n'ayant pas atteint le double quorum ou le simple quorum, une deuxième séance a été convoquée.

Le code civil prévoit que cette deuxième peut se tenir quelque soit le nombre de copropriétaires/quotités présent(es) ou représenté(es).

02 - Constitution du bureau, élection du président, des scrutateurs et du secrétaire de l'assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2643,00 sur 5284,00





rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

Description

Le secrétariat de la séance est assuré par Benjamin Fally représentant le syndic ADB IMMO chargé de la rédaction du procès-verbal des décisions, de l'impression et la signature de celui-ci en fin de séance.

La loi impose à l'assemblée générale de désigner, parmi les copropriétaires, un président de séance chargé de diriger les débats.

Il est également possible de désigner un scrutateur chargé de contrôler le dépouillement des votes.

Madame [REDACTED] se présente pour président l'assemblée générale.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de nommer Madame [REDACTED] en tant que Président de séance.

03- Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé.

Pas de vote

Description

Le conseil de copropriété prend parole et répond aux questions des copropriétaires.
L'assemblée générale en prend acte.

04- Comptabilité - Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes.

Pas de vote

Description

Le commissaire aux comptes n'a pas eu accès à la comptabilité 2023.
Ce point est donc sans objet.
L'assemblée générale en prend acte.

05- Comptabilité - Situation des arriérés de charges.

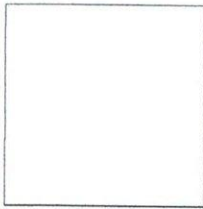
Pas de vote

Description

Le syndic informe l'assemblée générale qu'aucune situation de paiement n'est préoccupante à ce jour.

La comptabilité 2023 devant être vérifiée par le commissaire aux comptes, ce dernier vérifiera les états des comptes copropriétaires.

Deux débiteurs plus importants sont :



rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

- Les propriétaires des logements 5 et 15 présentent un solde débiteurs importants.
L'assemblée générale demande au syndic de récupérer ces charges par toute voie de droit.
L'assemblée générale en prend acte.

06 - Comptabilité - Approbation des comptes, de la répartition des charges, du bilan clôturé et apurement des postes ouverts au bilan au 31/12/2022 et au 31/12/2023

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

Ce point est reporté à l'assemblée générale extraordinaire.
Les comptes 2022 avaient été validés lors de l'AG 2023.
L'assemblée générale demande au syndic de rembourser les soldes créditeurs 2022.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide d'approuver les comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Rapport des contentieux et procédures judiciaires en cours - Examen et vote concernant les décisions à prendre

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale qu'aucun contentieux ou procédure judiciaire n'est actuellement en cours.

Décision

L'assemblée générale en prend acte

Résultat du vote

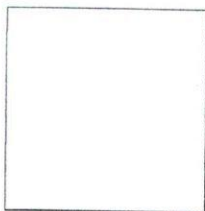
Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Rapport des sinistres en cours - Examen et vote concernant les décisions à prendre

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale qu'aucun sinistre n'est actuellement en cours.
L'assemblée générale demande au syndic d'apurer le bilan pour le poste sinistre "fuite décharge commune rez Froissart" pour un montant de 675.90 €.



rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

Décision

L'assemblée générale en prend acte

OU

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de

Résultat du vote

4930 voix pour, 579 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (89,49% Pour - 10,51% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (579)

09 - Décharges - Conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de donner décharge au conseil de copropriété.

Résultat du vote

4833 voix pour, 676 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (87,73% Pour - 12,27% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Madame [REDACTED] [REDACTED] (334); Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (342)

10 - Décharges - Commissaire aux comptes ou Collège des Commissaires aux comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

Point reporté à la prochaine AGE.

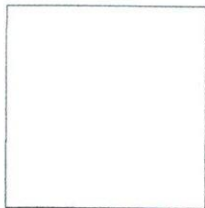
Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine AGE.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Décharges - Syndic (Alaimo et ADB Immo)



rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge des syndic.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de ne pas donner décharge au syndic Alaimo.

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de reporter la décharge pour le syndic ADB Immo.

Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

12 - Elections - Constitution et élection des membres du Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

L'assemblée générale demande de reporter ce point lors de la prochaine AG.

Décision

L'assemblée générale demande de reporter ce point lors de la prochaine AG, à l'unanimité.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Elections - Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

Le syndic rappelle que la loi impose l'élection d'un Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes parmi les copropriétaires ou une personne externe expert-comptable/réviseur d'entreprise.

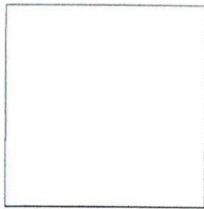
L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'élection d'un Commissaire aux comptes.

Le copropriétaire suivants présentent leur candidature en tant que commissaire aux comptes:

- Monsieur [REDACTED]

Ce point est remis à la prochaine AG.

Décision



rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de nommer le propriétaire candidat en tant que commissaire aux comptes.

Résultat du vote

2656 voix pour, 2853 voix contre, 0 abstentions

Proposition rejetée (48,21% Pour - 51,79% Contre)

Détail du vote

Votes contre : Madame [REDACTED] [REDACTED] (290); Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (337); Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (335); Madame [REDACTED] [REDACTED] (334); Madame [REDACTED] [REDACTED] (204); Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (342); Madame [REDACTED] [REDACTED] (435); Monsieur et Madame [REDACTED] - [REDACTED] (180); Madame [REDACTED] [REDACTED] (396)

14 - Elections - Reconduction du mandat de syndic.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de reconduire la société Administration De Biens Immo srl inscrite à la BCE sous le numéro BE784.353.579, dont le siège est situé rue de Jolimont 146 à 7170 Manage, en tant que syndic jusqu'à la prochaine AGE du 15 octobre 2024.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

15 - Communication des demandes ou observations relatives aux parties communes transmises au Syndic par les personnes 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° C

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale qu'aucune demande ne lui est parvenue.

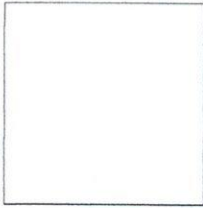
Décision

L'Assemblée générale en prend acte.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

16 - Travaux et financements - Audit général de l'immeuble - prise de décision quant à un ordre de priorité des travaux



rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

Majorité : 67%. Clé : Quotités Générales - soit 3691,03 sur 5509,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale qu'un audit a été réalisé par un architecte.

Le syndic présente les devis reçus.

le syndic rappelle également que toute commande ne sera passée que lorsque que les fonds seront disponibles sur les comptes.

Décision

L'assemblée générale accepte le fait de demander à l'architecte ayant réalisé le cahier des charges relatifs aux façades et aux balcons en vue de demander des devis à différents fournisseurs.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Travaux et financement - placement barrière d'entrée

Majorité : 67%. Clé : Quotités Générales - soit 3691,03 sur 5509,00

Description

Le syndic présente les devis reçus.

Sté Ludovic Degroote : 4.918.00€ HTVA et avec options 5878€ HTVA et (40€/télécommande)

Sté All access : 10.924,11€ HTVA

Le syndic rappelle également que toute commande ne sera passée que lorsque que les fonds seront disponibles sur les comptes.

Décision

L'assemblée générale décide de ne pas réaliser ces travaux.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Travaux et financement - placement caméra à l'intérieur du garage à côté de l'entrée 300

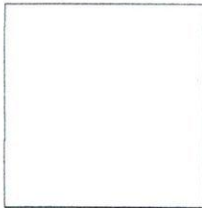
Majorité : 67%. Clé : Quotités Générales - soit 3691,03 sur 5509,00

Description

Le syndic présente les devis reçus.

Sté [REDACTED] : 4.818.22€ TVAC garage de la rotonde + 5.665,22€ TVAC entrées 298 et 300

Sté Green light : 3.020.74€ TVAC garage de la rotonde



rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

Le syndic rappelle également que toute commande ne sera passée que lorsque que les fonds seront disponibles sur les comptes.

Décision

Ce point est reporté à la prochaine AG.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19- Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir

Pas de vote

Description

Le syndic informe l'assemblée générale des travaux à réaliser dans les prochaines années.

- Réfection façades et balcons ;
- Toiture.

L'assemblée générale en prend acte

20 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

Le syndic présente son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières reprise dans son rapport de gestion.

présentation Contrats chaudière :

- * Ste Alaert
- * Ste Water-chauff
- * Ste Chauffage Wiame attente du offre (voir réparation via Elco)

- Contrat nettoyage parties communes:

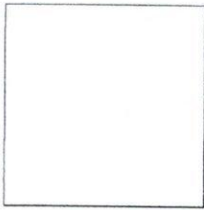
- * Ste GLT Clean 1.318,90€ /mois TVAC
- * Ste N.D Cleaning 756,25€/mois TVAC

Décision

L'assemblée générale mandate le syndic pour le changement du servo-moteur, via la société Elco pour un montant de 889.89 € HTVA.

L'assemblée générale mandate la société ND Cleaning comme société de nettoyage, à l'unanimité.

Monsieur [REDACTED] s'engage à vider les encombrants son emplacement de parking ainsi que les encombrants dépassant vers emplacement 37 (premier à droite) dans un délai de 6 semaines à compter de ce jour. Si Mr [REDACTED] ne s'exécute pas dans le délai accordé, la copropriété choisira un fournisseur, via le conseil de copropriété, pour exécuter les travaux d'enlèvements des encombrants, et lui imputer en frais privatifs.



rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

21 - Présentation et validation des budgets.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

Le syndic présente le budget joint à la convocation.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide d'approuver le budget proposé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

22 - Appels de fonds - Appels de provisions pour charges courantes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

Le syndic invite l'assemblée générale à se prononcer sur les appels de provisions pour charges courantes sur base du budget approuvé.

Les appels de fonds seront envoyés trimestriellement par le syndic et payables dans les 15 jours de l'envoi.

En pratique, il appartiendra donc aux copropriétaires de verser ce montant fixe de manière récurrente, le syndic conseille donc pour se faire de mettre en place un ordre permanent.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de fixer les appels de provisions pour charges courantes de l'exercice 2024 au montant de 90.000 € par an à répartir en fonction des quotités.

Ces appels de fonds serviront de base aux appels de l'exercice suivant et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

23 - Appels de fonds - (Constitution) et appels de fonds de roulement.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00



rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

Description

Le syndic informe les copropriétaires qu'aucun fonds de roulement n'a été constitué par la copropriété mais que ceci est néanmoins obligatoire.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du fonds de roulement.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement du fonds de roulement.

Décision

À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

24 - Appels de fonds - Fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

Le syndic informe l'assemblée générale que le fonds de réserve actuel est de 20.000€

le syndic rappelle qu'un fonds de réserve doit être constitué au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

sur
L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution et le financement du fonds de réserve.

Les appels de fonds seront envoyés trimestriellement par le syndic et payables dans les 15 jours de l'envoi.

En pratique, il appartiendra donc aux copropriétaires de verser ce montant fixe de manière récurrente, le syndic conseille donc pour se faire de mettre en place un ordre permanent.

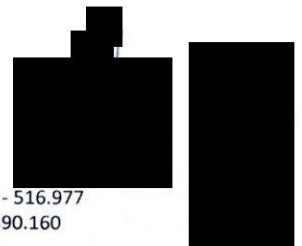
Décision

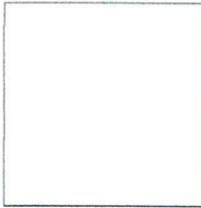
À l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'assemblée générale décide de fixer les appels de provisions annuel pour le fonds de réserve de l'exercice du 2024 à 20.000 € par an à répartir en fonction des quotités.

Ces appels de fonds serviront de base aux appels de l'exercice suivant et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité





rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

25 - Assemblée générale - Détermination de la date et heure de la prochaine Assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités Générales - soit 2755,50 sur 5509,00

Description

L'assemblée ne souhaite définir de date actuellement.

Décision

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

26 - Problématique de la répartition des lots de l'immeuble - Situation et décision à prendre pour un emplacement de parking appartenant, selon le cadastre, à trois copropriétaires.

Majorité : 80%. Clé : Quotités Générales - soit 4407,20 sur 5509,00

Description

Modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

Décision

Ce point reporté ultérieurement.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

27- Questions intéressants l'administration de la copropriété sans effet décisoire

Pas de vote

Description

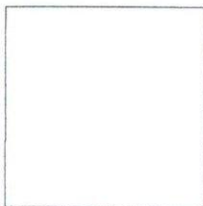
Néant, tous les points ont été abordés dans l'ordre du jour de l'assemblée.

Le syndic présente les devis pour les portes d'entrée. Cependant, ce point n'est pas à l'ordre du jour et ne peut donc être voté. Dès lors, le point relatif au changement de portes d'entrée sera inséré à l'ordre du jour de la prochaine AGE.

Les devis seront envoyés par le syndic au plus tard, lors de l'envoi des convocations de cette AGE.

28 - Report d'un point de l'AG 2023 - Problématique des poubelles - Proposition d'installation d'un abri poubelles à l'extérieur

Majorité : 67%. Clé : Quotités Générales - soit 3691,03 sur 5509,00



rue de Jolimont 146
7170 MANAGE

+32(0) 64 34 06 63
www.adb-immo.be

Décision

Ce point est reporté à une prochaine AG.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

29- Lecture et signature du procès-verbal

Pas de vote

Description

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale est levée à 21h45.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le scrutateur, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.