

ACP RÉSIDENCE MIRELA

N° ENT. : 0884.634.357

SIÈGE SOCIAL : RUE D'ENHAIVE 97 À 5100 JAMBES

PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 07/10/2024

LIEU : CENTRE ADEPS « LA MOSANE » - ALLÉE DU STADE 3 À 5100 JAMBES

OUVERTURE DE SÉANCE : 18H00

POINT 1 : VALIDATION DE L'ASSEMBLÉE : SIGNATURE DE LA LISTE DES PRÉSENCES ET DÉSIGNATION DE LA PRÉSIDENTE D'ASSEMBLÉE

Les 20 copropriétaires (sur 28) présents ou représentés comptabilisent 7.181/10.000^e des quotes-parts (voir liste de présence en annexe).

Le double quorum de présence étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et peut délibérer sur son ordre du jour.

Président de l'assemblée :

M. CHATELAIN Christian

Secrétaire de l'assemblée :

M. MATERNE Alexandre

POINT 2 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023-2024 ET DU BILAN AU 30/06/2024

Monsieur BELLET, copropriétaire de l'appartement 407, sollicite la prise en charge par la copropriété d'une facture de CLOSE d'un montant de 95,40 € qui lui a été imputée en frais privatifs.

Il s'agissait d'une facture relative à la réouverture de vannes Schell à l'intérieur de son appartement.

Le syndic, avant de solliciter l'intervention de CLOSE, avait invité Monsieur BELLET à vérifier ses vannes privatives mais il ne l'a pas fait.

Acceptez-vous l'imputation de cette facture en charges communes ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est refusée .			

Approuvez-vous les comptes de l'exercice 2023-2024 (charges & répartition de celles-ci) et le bilan au 30/06/2024 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 3 : DÉCHARGES À DONNER POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ :

A. Au commissaire aux comptes

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

B. Au conseil de copropriété

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

C. Au syndic

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 4 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2024-2025 (ART 3.89, §5, 16° DU CODE CIVIL) ET FIXATION DES APPELS DE PROVISIONS TRIMESTRIELLES SUR CHARGES

Approuvez-vous le budget prévisionnel 2024-2025 de 88.865,43 € ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

Approuvez-vous que les appels de provisions trimestrielles soient recalculés sur base du budget voté ci-avant et ce, à partir du 4^e trimestre 2024 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 5 : RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART 3.89, §5, 12° DU CODE CIVIL)

Acceptez-vous de confier au conseil de copropriété, s'il l'estime judicieux tant en terme de coût qu'en terme de qualité des prestations, le choix d'une autre entreprise de nettoyage ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Dans l'intervalle, il est demandé que la société ELITE PARTNERS CLEANING affecte un autre membre de son personnel à la résidence.

Souhaitez-vous conserver tous les autres fournisseurs de la copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 6 : PRÉSENTATION DE L'AUDIT LOGEMENT (TYPE 4) RÉALISÉ PAR LA SOCIÉTÉ EOLIDES – DÉTERMINATION DES TRAVAUX À METTRE À L'ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE AGO.

Monsieur Vincent MARCHAL (EOLIDES) est présent à l'assemblée pour présenter son rapport et les conclusions.

Points à mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG :

- Remplacement des portes de garages (privatives à rue et communes)
- Installation d'une régulation sur l'installation de chauffage collective

POINT 7 : NETTOYAGE OU MISE EN PEINTURE DES FRONTONS DES BALCONS DES FAÇADES CÔTÉ RUE

Acceptez-vous de retenir l'offre (nettoyage + application d'un hydrofuge) de l'entreprise FACADES JOUFFROY au prix de 12.240,00 € htva ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Financement par le fonds de réserve.

POINT 8 : NETTOYAGE DES PAVÉS AUTOBLOQUANTS EN DEVANTURE DE LA RÉSIDENCE

Acceptez-vous de retenir l'offre de la société ELP! (Jardinier de la résidence) pour un coût de 1.887,60 € tva ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>refusée</u> .			

Toutefois, acceptez-vous de confier à la société ELP! la pulvérisation d'un produit autonettoyant anti-mousse/dépôts verdâtres à raison d'une à deux fois par an (en fonction des besoins) ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 9 : PLACEMENT DE CROCHETS DE SUSPENSION DE VÉLOS DANS LE LOCAL « POUBELLES ».

Acceptez-vous de placer des crochets de suspension de vélos dans le local « poubelles » ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>refusée</u> .			

POINT 10 : RAFFRAICHISSEMENT DES PEINTURES INTÉRIEURES DES PARTIES COMMUNES

Le chantier confié au peintre HALIN DECORATION débutera en novembre prochain.

POINT 11 : LUTTE CONTRE L'INTRUSION DE SDF : SÉCURISATION DES 2 SAS D'ENTRÉE.

Le syndic a demandé prix au serrurier SERVI-VIT pour le placement de ventouses électromagnétiques aux 2 entrées de la résidence : 4.194,93 € TVAC.

L'assemblée générale souhaite obtenir un devis relatif au dédoublement des portiers vidéophones.

Le point est dès lors reporté à la prochaine AG afin que le syndic obtienne les devis supplémentaires souhaités.

POINT 12 : EMMÉNAGEMENTS/DÉMÉNAGEMENTS/TRANSPORTS D'OBJETS MOBILIERS, DE CORPS PONDÉREUX ET DE CORPS VOLUMINEUX : PRÉCISIONS À APPORTER CONCERNANT L'UTILISATION D'UN ÉLÉVATEUR POUR LES APPARTEMENTS AVEC FENÊTRES UNIQUEMENT DU CÔTÉ JARDIN

Pour rappel, le règlement d'ordre intérieur précise ce qui suit :

« Le syndic devra être prévenu au moins quinze jours d'avance de tous les emménagements ou déménagements. Toutes dispositions seront prises avec lui afin de réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Nonobstant ce qui précède, une indemnité forfaitaire de 50,00€ sera réclamée pour tout emménagement ou déménagement (Décision de l'AG du 14/10/2015).

Une indemnité de 500,00 € sera à verser au fonds de réserve « général » en cas d'absence d'utilisation d'un élévateur extérieur lors d'un emménagement ou déménagement. (Décision de l'AG du 14/10/2022). »

L'utilisation impérative d'un élévateur est maintenue pour tous les appartements.

POINT 13 : FIXATION DU MONTANT DE L'ÉVENTUEL APPEL COMPLÉMENTAIRE DE CONSOLIDATION DU FONDS DE RÉSERVE « GÉNÉRAL » POUR L'EXERCICE 2024-2025

Souhaitez-vous réaliser un appel de fonds de réserve complémentaire pour l'exercice 2024-2025 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>refusée</u> .			

POINT 14 : FIXATION DU MONTANT DE LA CONSOLIDATION DU FONDS DE RÉSERVE « GÉNÉRAL » POUR L'EXERCICE 2025-2026

Proposition d'un montant de 5.000,00 € à répartir à parts égales sur le 3^e et le 4^e trimestre 2025. Acceptez-vous ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 15 : DÉSIGNATION D'UN (COLLÈGE DE) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2024-2025 (ART 3.91 DU CODE CIVIL)

Souhaitez-vous désigner Monsieur CHATELAIN en tant que commissaire aux comptes ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 16 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Acceptez-vous d'élire Monsieur BERNIER en tant que membre du conseil de copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☒ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Acceptez-vous d'élire Madame DECHAMPS en tant que membre du conseil de copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☒ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Acceptez-vous d'élire Monsieur CHATELAIN en tant que membre du conseil de copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☒ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Acceptez-vous d'élire Madame PARENT en tant que membre du conseil de copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.181	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☒ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 17 : DEMANDES OU OBSERVATIONS ÉCRITES DE TOUTE PERSONNE 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° DU CODE CIVIL)

Néant.

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève l'Assemblée à 21h30.

Le président,
Christian CHATELAIN

Pour la srl GERALEX, syndic,
Alexandre MATERNE.
Agent Immobilier agréé IPI n°511.483

Le secrétaire,
Alexandre MATERNE

Les copropriétaires,

Feuille de présence

Assemblée générale du 07/10/2024 à 18h00
Allée du Stade 3 5100 Jambes

MIRELA (N. Entr. : 0884.634.357) Rue d'Enhaive, 97 5100
Jambes 01/07/2024 - 30/06/2025

GERALEX SRL

Clos des cerisiers, 8 5020 Vedrin Tél. : 081/30.21.98 / Fax : Numéro BCE : 0819.888.540 Numéro assurance : AXA Belgium 730.390.160

Copropriétaire	Quotités	Signature	
BERNIER-MASSART Alfred	325.000	Présent	Procuration
BINI-MOUFFE Jean-Marie	876.000	Présent	Procuration
BODART Jean-Claude	297.000	Présent	Procuration
BOEUR Eliane	196.000	Présent	Procuration
CARPENTIER Guy	605.000	Présent	Procuration
CHATELAIN Christian	357.000	Présent	Procuration
COLLA Sylvie	180.000	Présent	Procuration
DELCHAMPS Josette	396.000	Présent	Procuration
DELTOUR Bernard	411.000	Présent	Procuration
DUTERME Nathalie	284.000	Présent	Procuration
EVARD Guy & Eric	381.000	Présent	Procuration
GILBERT Cathy	411.000	Présent	Procuration
JACQUEMART Genevieve	200.000	Présent	Procuration
JACQUET Virginie	173.000	Présent	Procuration
JANSSENS Marie Christine	337.000	Présent	Procuration
JONARD-DELCHAMBRE Christine	653.000	Présent	Procuration
JOSSE-DEWEZ Etienne	179.000	Présent	Procuration

LEPECHEUR Laurent	655.000	Présent	Procuration
LEQUEUX Michelle	305.000	Présent	Procuration
MONNOM-NICOLLE Michel	417.000	Présent	Procuration
PARENT Christine	198.000	Présent	Procuration
PELZER Murielle	288.000	Présent	Procuration
QUERTINIER Jean-Paul	329.000	Présent	Procuration
QUERTINIER Serge	329.000	Présent	Procuration
RAYMOND-BONDROIT Claudy	390.000	Présent	Procuration
VAN DEN DOOREN Hélène	303.000	Présent	Procuration
VERMEREN Maria	357.000	Présent	Procuration
VIENNE-BELLET Anne et Vincent	286.000	Présent	Procuration
Totaux :	10000.000	28	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 20/28 - 7181/10000 ^{èmes} copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
 _____ pouvoirs,

Le Président,