

ACP RÉSIDENCE MIRELA

N° ENT. : 0884.634.357

SIÈGE SOCIAL : RUE D'ENHAIVE 97 À 5100 JAMBES

PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 03/10/2023

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 19 copropriétaires (sur 28) présents ou représentés comptabilisent 7.033/10.000^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 2022-2023 ET DU BILAN AU 30/06/2023

Approuvez-vous les comptes de l'exercice 2022-2023 (charges & répartition de celles-ci) et le bilan au 30/06/2023 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.033	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 : 7.033	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

B. Au conseil de copropriété

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.033	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

C. Au syndic

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.033	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 4 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2023-2024 (ART 3.89, §5, 16° DU CODE CIVIL) ET FIXATION DES APPELS DE PROVISIONS TRIMESTRIELLES SUR CHARGES

Approuvez-vous le budget prévisionnel 2023-2024 de 82.459,18 € ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.033	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 2023 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.033	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			



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

Souhaitez-vous conserver tous les fournisseurs de la copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 7.033	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Il est toutefois demandé à ce que les prestations de la société de nettoyage fasse l'objet de davantage de contrôle de la part du gérant.

POINT 6 : RAFFRAICHISSEMENT DES PEINTURES INTÉRIEURES DES PARTIES COMMUNES

Acceptez-vous de réaliser un rafraichissement des peintures intérieures des parties communes ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.033	Pour : Unanimité	Contre :	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Acceptez-vous de confier le rafraichissement des peintures intérieures des parties communes à l'entreprise HALIN DECORATION SPRL pour un montant, suivant devis, de 34.121,00 € TVAC ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.033	Pour : 4.435	Contre : 1.989	Abstentions : 609
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Financement par le fonds de réserve général.

(NB : le syndic contrôlera l'exactitude des travaux proposés par ce peintre – en comparaison avec les 3 peintres interrogés - car il s'agit d'une offre soumise par un copropriétaire. Le budget pourra grimper à maximum 35.000,00 € TVAC).

Acceptez-vous de confier au conseil de copropriété le choix des différentes teintes ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.033	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Les membres du conseil de copropriété diffuseront la date du passage du peintre en vue du choix des teintes. Ainsi, chaque copropriétaire aura la possibilité de faire connaître sa position.

POINT 7 : NETTOYAGE DES FRONTONS DES BALCONS

Le syndic présentera 3 offres à la prochaine assemblée générale ordinaire.

POINT 8 : ECLAIRAGES DES PARTIES COMMUNES : REMPLACEMENT DES AMPOULES ET TL PAR DU LED.

Acceptez-vous de confier à l'électricien Bertrand HALLEUX le remplacement de toutes les ampoules et TL par du LED ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 7.033	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

*** MADAME MARIE-CHRISTINE JANSSENS (337/10.000ÈMES) QUITTE LA SÉANCE ***

POINT 9 : RECOURS À UN BUREAU D'ÉTUDES EN TECHNIQUES SPÉCIALES POUR LA RÉALISATION D'UNE ÉTUDE DE MODERNISATION DE LA CHAUFFERIE COLLECTIVE EN VUE DE RÉALISER DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE : SUIVI DU POINT 13 DE L'AGO DU 14/10/2022.

L'assemblée générale du 14/10/2022 avait décidé de donner mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un bureau d'études en techniques spéciales pour réaliser une mission d'étude de faisabilité et ce, parmi 3 offres qui étaient à demander par le syndic.

Pas moins d'une demi-douzaine de bureaux d'études ont du être interrogés afin de réunir 3 offres :

- MARDAGA
- ESCARMELLE
- BUREAU TS
- BS SOLUTIONS → a refusé
- SMART GREEN → n'a pas répondu
- A+ CONCEPT → n'a pas répondu

Acceptez-vous de faire appel à un bureau d'étude ?

Vote à majorité absolue (50% voix + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.696	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>refusée</u> .			

Par contre, le syndic est invité à interroger le chauffagiste **CLOSE MAINTENANCE** en vue d'obtenir une offre de remplacement de l'installation de chauffage et ce, afin de connaître le budget que cela nécessiterait et les économies d'énergie potentiellement espérées.

POINT 10 : INSTALLATIONS DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES DESTINÉS À ALIMENTER LE COMPTEUR D'ÉLECTRICITÉ DES PARTIES COMMUNES

Acceptez-vous de réaliser une étude relative à l'installation de panneaux photovoltaïques dont la production serait destinée à être injectée sur le compteur des parties communes ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 6.696	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>refusée</u> .			

POINT 11 : CONSERVATION DU LOCAL « POUBELLES » OU RÉAFFECTATION À D'AUTRES FINS COMMUNES.

Souhaitez-vous que de crochets de suspension de vélos soit installés dans le local « poubelles » ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 6.696	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>refusée</u> .			

POINT 12 : PLACEMENT DE CROCHETS DE SUSPENSION DE VÉLOS DANS LE LOCAL « POUBELLES ».

Ce point sera rediscuté à la prochaine AGO après inventaire des vélos entreposés dans le local « vélos » et présents dans l'immeuble.

POINT 13 : CONTRÔLE ANNUEL DES VANNES PRIVATIVES (CHAUFFAGE/EAU FROIDE/EAU CHAUDE) DE CHAQUE APPARTEMENT PAR UN PLOMBIER/CHAUFFAGISTE.

Acceptez-vous de confier à l'entreprise **CLOSE MAINTENANCE** la réalisation d'un contrôle annuel des vannes privées (chauffage/eau froide/eau chaude) de chaque appartement ?

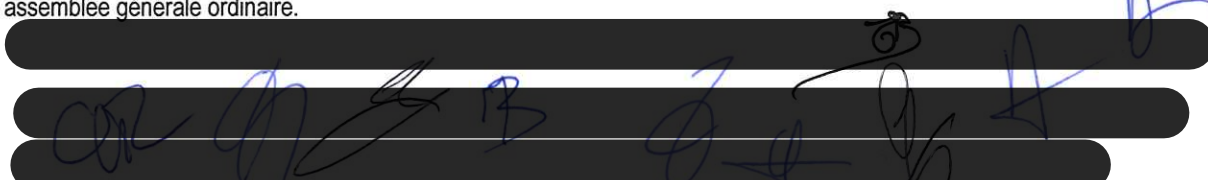
Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 6.696	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 14 : POINT DEMANDÉ PAR **MADAME GILBERT : ISOLATION DU PLAFOND DU GARAGE COLLECTIF RUE D'ENHAIVE.**

Acceptez-vous d'isoler le plafond du garage collectif Rue d'Enhaive ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 6.696	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>refusée</u> .			

Toutefois, il est décidé de confier au conseil de copropriété la mission spéciale d'analyser les conclusions de l'audit logement (confié à la société EOLIDES et qui doit encore être réalisé) et de déterminer les appels d'offres à réaliser en vue de la prochaine assemblée générale ordinaire.



POINT 15 : FIXATION DU MONTANT DE L'ÉVENTUEL APPEL COMPLÉMENTAIRE DE CONSOLIDATION DU FONDS DE RÉSERVE « GÉNÉRAL » POUR L'EXERCICE 2023-2024

Souhaitez-vous réaliser un appel de fonds de réserve complémentaire de 33.000,00 € pour l'exercice 2023-2024 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.696	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Cet appel sera à réaliser en 2 temps : 16.500,00 € en octobre 2023 et 16.500,00 € en janvier 2024.

POINT 16 : FIXATION DU MONTANT DE LA CONSOLIDATION DU FONDS DE RÉSERVE « GÉNÉRAL » POUR L'EXERCICE 2024-2025

Proposition d'un montant de 10.000,00 € à répartir en 4 trimestres de 2.500,00 €. Acceptez-vous ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.696	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 17 : DÉSIGNATION D'UN (COLLÈGE DE) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023-2024 (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 : 6.696	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 18 : ÉLECTION 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 : 6.696	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 : 6.696	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 ?

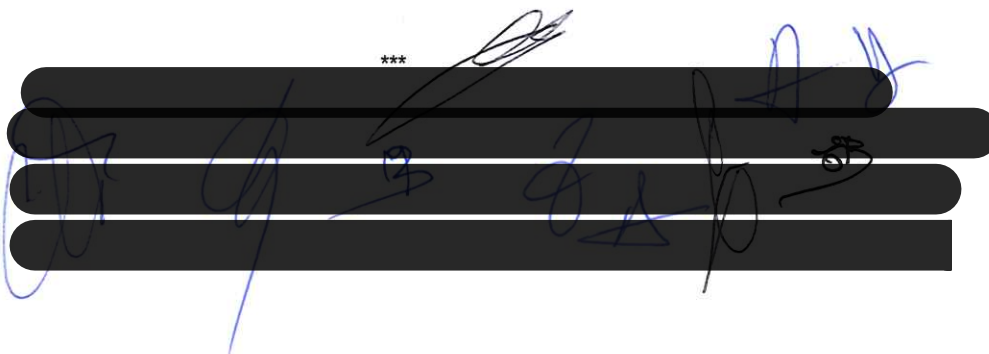
Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.696	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

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

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.696	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 19 : 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 03/10/2023 à 18h00
Allée du Stade 3 5100 Jambes

MIRELA (N. Entr. : 0884.634.357) Rue d'Enhaive, 97 5100
Jambes 01/07/2023 - 30/06/2024

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	
BEGUIN Géraldine	411.000	Présent	Procuration
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	608.000	Présent	Procuration
CHATELAIN Christian	357.000	Présent	Procuration
COLLA Sylvie	180.000	Présent	Procuration
DECHAMPS Josette	295.000	Présent	Procuration
DUTERME Nathalie	284.000	Présent	Procuration
EVARD Guy & Eric	361.000	Présent	Procuration
GILBERT Cathy	411.000	Présent	Procuration
JACQUEMART Geneviève	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
VIENCE-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 19/28 - 7033/10000 ^{èmes} copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,