

ACP RÉSIDENCE MIRELA

N° ENT. : 0884.634.357

SIÈGE SOCIAL : RUE D'ENHAIVE 97 À 5100 JAMBES

PV DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 01/10/2025

LIEU : CENTRE ADEPS « LA MOSANE » - RUE D'ENHAIVE 46 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 16 copropriétaires (sur 28) présents ou représentés comptabilisent 6.247/10.000^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 2024-2025 ET DU BILAN AU 30/06/2025

Approuvez-vous les comptes de l'exercice 2024-2025 (charges & répartition de celles-ci) et le bilan au 30/06/2025 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.247	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

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

A. Au commissaire aux comptes

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.247	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

B. Au conseil de copropriété

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.247	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

C. Au syndic

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.247	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

*** Madame **Virginie JACQUET** (173/10.000^{èmes}) rejoint la séance à cet instant ***

POINT 4 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2025-2026 (ART 3.89, §5, 16° DU CODE CIVIL) ET FIXATION DES APPELS DE PROVISIONS TRIMESTRIELLES SUR CHARGES

Approuvez-vous le budget prévisionnel 2025-2026 de 85.444,28 € ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

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 2025 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Page 1 sur 4

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

Acceptez-vous de résilier, à la prochaine échéance du 30/11/2026, le contrat souscrit avec la société LIFT EXPERTISE pour le contrôle de l'activité de maintenance des 2 ascenseurs ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

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

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

POINT 6 : RAFFRAICHISSEMENT DES PEINTURES INTÉRIEURES DES PARTIES COMMUNES - SUIVI.

Le chantier confié au peintre HALIN DECORATION est à l'arrêt depuis plusieurs mois.

Reste à réaliser : le sous-sol et les plafonds extérieurs aux 2 entrées de la résidence.

Le peintre a été relancé à plusieurs reprises mais justifie sans cesse son retard en raison d'obligations à respecter envers son principal client.

Il est demandé au syndic de mettre la société HALIN DECORATION en demeure de terminer le chantier pour le 31/12/2025 au plus tard.

POINT 7 : RAFFRAICHISSEMENT DES PEINTURES DES MARCHES DES 2 CAGES D'ESCALIERS

Acceptez-vous de retenir l'offre de l'entreprise HALIN DECORATION au prix de 7.250,40 € TVAC ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est refusée .			

POINT 8 : LUTTE CONTRE L'INTRUSION DE SDF : SÉCURISATION DES 2 SAS D'ENTRÉE

Acceptez-vous de remplacer les 2 portes d'entrée à rue en y intégrant les boîtes aux lettres et le vidéophone ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : 0	Contre : Unanimité	Abstentions : 0
☞ La résolution est refusée .			

POINT 9 : REMPLACEMENT DES PORTES DE GARAGE (2 PRIVATIVES À RUE + 3 COMMUNES)

Une erreur s'est glissée dans l'ordre du jour : il s'agit de 2 portes privées (Garages n°6 et n°7) et de 2 portes communes (Rue d'Enhaive, côté rue et Rue Burgniaux, côté jardin). En effet, la porte commune sise Rue Burgniaux, côté rue, a déjà été remplacée (en 2023).

Acceptez-vous de confier le remplacement des 2 portes de garage communes (par un modèle HORMANN, avec moteur et cellules photo-électrique uniquement pour la porte côté Rue d'Enhaive) à la société DEMAZY Max pour un montant max de 6.500,00 € TVAC ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

Prélèvement sur fonds de réserve.

Acceptez-vous de confier le remplacement des 2 portes de garage privées (Garages n°6 et n°7 - par un modèle HORMANN, avec moteur) à la société DEMAZY Max pour un montant de 2.332,00 € TVAC/porte ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est acceptée .			

Prélèvement par appel de fonds (concerne uniquement les copropriétaires Christian CHATELAIN et Serge QUERTINIER).

L'article 3.88, §1^{er}, 1° précise que « l'assemblée générale décide, à la majorité des deux tiers des voix, moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privées qui, pour des raisons économiques ou techniques, sera assurée par l'association des copropriétaires ».

De ce fait, l'assemblée générale a décidé du remplacement des 2 portes privatives dans un souci d'harmonie générale des façades et d'économie d'échelle.

POINT 10 : INSTALLATION D'UNE RÉGULATION SUR L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE COLLECTIVE

Ce point fait suite à la présentation de l'audit logement (type) lors de la précédente assemblée générale ordinaire.

Le chauffagiste CLOSE a été interrogé sur la possibilité d'installer une régulation. Hélas, c'est impossible en raison de la production instantanée d'eau chaude sanitaire.

POINT 11 : NETTOYAGE DES PAVÉS AUTOBLOQUANTS EN DEVANTURE DE LA RÉSIDENCE

Acceptez-vous de confier à la société ELP! le désherbage des pavés autobloquants ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Pour la prochaine AGO, il est demandé au syndic de recueillir des offres pour le nettoyage des autobloquants à l'aide d'un nettoyeur haute pression (avec brosse rotative spécialement prévue).

POINT 12 : POINT DEMANDÉ PAR MADAME RAYMOND-BONDROIT (APPART 4.03) : CONCERNANT LE LOCAL VÉLO, SERAIT-IL POSSIBLE DE FOURNIR UNE CLÉ À TOUS LES OCCUPANTS DE CE LOCAL AFIN DE POUVOIR FERMER CE LOCAL ?

Pour la porte du local vélos, le syndic propose de :

1. remplacer le cylindre par un identique à ceux des 2 portes d'entrée de la résidence (permettant d'éviter une distribution de nouvelles clés et de limiter les coûts).
2. remplacer la clenche par une poignée fixe (ce qui nécessitera systématiquement l'usage de la clé pour accéder au local).

Acceptez-vous cette proposition ?

Vote à majorité des deux tiers (66,66% des voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Financement par les charges courantes.

Le travail sera confié à la serrurerie SERVI-VIT.

POINT 13 : FIXATION DU MONTANT DE L'ÉVENTUEL APPEL COMPLÉMENTAIRE DE CONSOLIDATION DU FONDS DE RÉSERVE « GÉNÉRAL » POUR L'EXERCICE 2025-2026

Souhaitez-vous réaliser un appel de fonds de réserve complémentaire de 5.000,00 € pour l'exercice 2025-2026, à répartir à parts égales sur le 1^{er} et le 2^e trimestre 2026 ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 14 : FIXATION DU MONTANT DE LA CONSOLIDATION DU FONDS DE RÉSERVE « GÉNÉRAL » POUR L'EXERCICE 2026-2027

Proposition d'un montant de 5.000,00 € à répartir à parts égales sur le 3^e et le 4^e trimestre 2026. Acceptez-vous ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.420	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 2025-2026 (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 : 6.420	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 : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

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

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.420	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 : 6.420	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 : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 17 : RECONDUCTION DU MANDAT DU SYNDIC GERALEX SRL À PARTIR DU 1^{ER} NOVEMBRE 2025 ET DÉSIGNATION DE LA PERSONNE HABILITÉE À SIGNER LE NOUVEAU CONTRAT DU SYNDIC AU NOM DE LA COPROPRIÉTÉ

Souhaitez-vous prolonger le mandat du syndic GERALEX srl pour une durée de 3 ans à partir du 01/11/2025 et ce, au nouveau forfait mensuel de 806,00 € ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

Souhaitez-vous désigner M. CHATELAIN Christian pour signer le nouveau contrat du syndic au nom de la copropriété ?

Vote à majorité absolue (50% + 1 voix)			
Voix exprimées : 6.420	Pour : Unanimité	Contre : 0	Abstentions : 0
☞ La résolution est <u>acceptée</u> .			

POINT 18 : 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 20h40.

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 À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 01/10/2025 À 18:00**

FAIT LE : 01/10/2025
IMMEUBLE : 0028 - ACP MIRELA (0884.634.357)
RUE D'ENHAIVE, 97 - RUE BURGNAUX, 7
5100 JAMBES

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 28				Clé	Total	Présent	Procuration	
BERNIER-MASSART Alfred		2.04, C8, G4		0001	325,00			
BINI-MOUFFE Jean-Marie		1.02, 1.03, 1.04, C15, C16, C17, P1, P2, P3		0001	876,00			
BOEUR Eliane		4.04, C13		0001	196,00			
CARPENTIER Guy		4.01, 4.02, C11, C12		0001	608,00			
CHATELAIN Christian		3.07, C22, G6		0001	357,00			
COLLA Sylvie		0.01, C24		0001	180,00			
DELTOUR Bernard		2.01, C7		0001	411,00			
DUTERME Nathalie		2.03, C6, C9, P14		0001	284,00			
EVARD Guy & Eric		1.06, C5, P13		0001	361,00			
GILBERT Cathy		1.01, C28		0001	411,00			
JACQUEMART Geneviève		2.05, C29, C30		0001	200,00			

Copropriétaire		Lois		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 28							
JACQUET Virginie	1.05, C20	0001		173,00			Procuration
JANNE Xavier	3.01, C31	0001		417,00			
JANSSENS Marie Christine	4.05, C26	0001		337,00			
JONARD-DELCHAMBRE Christine	3.04, 3.06, C3, C4, P12	0001		653,00			
JOSSE-DEWEZ Etienne	3.05, C14	0001		179,00			
LEPECHEUR Laurent	2.06, 2.08, C10, P10	0001		655,00			
LEQUEUX Michelle	1.07, C25	0001		305,00			
LEZY Françoise	3.03, C23, G9	0001		295,00			
NONCLERCQ Olivier	4.06, C27	0001		297,00			
PARENT Christine	0.02, C2	0001		198,00			
PELZER Murielle	3.08	0001		288,00			
QUERTINIER Serge	2.02, C19, G7	0001		329,00			
QUERTINIER Jean-Paul	3.02, C18, G8	0001		329,00			
RAYMOND-BONDROIT Claudy	4.03, GR32, P11	0001		390,00			
VAN DEN DOOREN Hélène	1.08, C1	0001		303,00			

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 28								
VERMEREN Maria		2.07, C21, G5		0001	357,00			
VIENNE-BELLET Anne et Vincent		4.07		0001	286,00			
TOTAL QUOTITÉS				0001	10 000,00			

Certifiée sincère et vérifiable, la feuille de présence est arrêtée à 16... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 6247..... parts.