

LA GERANCE SRL
AVENUE DE LA CROIX ROUGE, 24
B-1420 BRAINE L'ALLEUD
TÉL. 02/387 10 04
info@lagerance.be

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 03/04/2025 À 18:00

**0019 - RÉSIDENCE LES JARDINS DU LION (0819.228.742)
ROUTE DU LION 131-133-135
1420 BRAINE L'ALLEUD**

Lieu de l'assemblée : à la salle du Centre Culturel
Rue Jules Hans, 4
1420 Braine l'Alleud

Procès verbal

Sur convocation du syndic, LA GERANCE SRL, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

19 copropriétaires sur 52 totalisant 3 945,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Il est précisé que l'assemblée générale du 12 mars 2025 n'avait pas réuni les conditions pour qu'elle puisse délibérer valablement, à savoir que seulement 21 propriétaires sur 52 étaient présents ou représentés et représentaient ensemble 3.835 / 10.000èmes. Cette deuxième séance peut délibérer valablement quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts qu'ils représentent.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET D'UN SECRÉTAIRE

Présidente : Madame Cloes

Secrétaire : Madame Colige, représentant le syndic L.A. Gérance srl

2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Toutes les décisions prises lors de la dernière assemblée générale ont été suivies.

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - APPROBATION DES COMPTES.

Madame Cloes a procédé à la vérification des comptes de l'année 2024. Elle n'a aucune remarque à formuler.

L'assemblée générale, à l'unanimité, approuve les comptes de l'année 2024.

4. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU SYNDIC.

L'assemblée générale, à l'unanimité, donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

5. RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC.

Le mandat du syndic est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

6. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Sont élus, à l'unanimité, comme suit :

Présidente : Madame Cloes

Assesseurs : Monsieur Nelis et Monsieur Bollens

Commissaire aux comptes : Madame Cloes

7. TRAVAUX ÉVENTUELS À PRÉVOIR À L'IMMEUBLE - DÉCISION - FINANCEMENT.

a) Remplacement d'une partie des billes de chemin de fer.

Madame Colige informe l'assemblée générale avoir fait le tour des billes de chemin de fer avec un représentant du conseil de copropriété des deux immeubles (Jardins du Lion I et II). Les billes commencent fortement à pourrir par endroit. Il faut prévoir leur remplacement progressif. Les billes seront remplacées par des nouvelles poutres en grès de couleur brune avec fondation en béton et placement d'un géotextile (plus d'entretien à l'avenir). Les zones les plus urgentes sont définies ci-après (photos montrées en séance) :

- les 3 murets de palissade à gauche de la porte de garage des Jardins du Lion II : 8.029,65 € t vac (soit 5.839,74 € pour les Jardins du Lion I).

- l'escalier de gauche (des Jardins du Lion I au Jardins du Lion II) : 2.656,15 € t vac (soit 1.931,74 € pour les Jardins du Lion I)

Après discussions, l'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur ces travaux. Le montant de 7.771,48 € à charge des Jardins du Lion I sera prélevé aux fonds de réserve de chaque bloc.

Madame Colige informe l'assemblée que la réfection du chemin piétonnier, arrière au bloc 131, a déjà été commandée en urgence. Les billes de chemin de fer sont pourries, les usagers risquent à tout moment de passer à travers les billes. Les billes de chemin de fer seront remplacées par une dolomie. Le montant de ces travaux s'élève à 4.780,60 € t vac (soit 3.476,80 € pour les Jardins du Lion I). L'assemblée générale, à l'unanimité, décide également de prélever le montant de ces travaux aux fonds de réserve de chaque bloc.

b) Scarification pelouses et réensemencement.

Madame Colige présente en séance le devis reçu du jardinier, L'Araucaria, d'un montant de 1.452 € t vac (1.056 € pour les Jardins du Lion I et 396 € pour les Jardins du Lion II).

L'assemblée générale, à l'unanimité, décide de reporter ces travaux à une assemblée générale ultérieure.

8. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES.

La liste des contrats en cours et des fournisseurs habituels de l'immeuble a été transmise aux copropriétaires en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

- Proposition de contrat d'entretien des moteurs de ventilation.

Madame Colige présente en séance la proposition de contrat d'entretien annuel des 4 moteurs de ventilation reçue de la société Ventair d'un montant de 1.431 € t vac.

L'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur ce nouveau contrat.

Par ailleurs, Madame Colige informe l'assemblée du fait que Monsieur Herbiet ne peut plus se charger du remplacement des ampoules et néons des parties communes. Monsieur Nelis se propose pour reprendre ces tâches. Les contrats d'assurances au nom de Monsieur Herbiet seront transférés au nom de Monsieur Nelis (accident de travail et RC).

9. BUDGETS PRÉVISIONNELS DES DÉPENSES COURANTES ET DES FRAIS EXTRAORDINAIRES PRÉVISIBLES - RÉVISION ÉVENTUELLE DES PROVISIONS DE CHARGES ET DU FONDS DE RÉSERVE.

Sur base du budget établi pour l'exercice 2025, il apparaît que les demandes de provisions sont suffisantes pour couvrir les dépenses courantes de l'immeuble. Les demandes de provisions seront dès lors maintenues à 121.000 € pour l'année.

Les copropriétaires du bloc A, à l'unanimité, décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve A à concurrence de 500 € par trimestre pour l'ensemble du bloc.

Les copropriétaires du bloc B, à l'unanimité, décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve B à concurrence de 1.000 € par trimestre pour l'ensemble du bloc.

Les copropriétaires du bloc C, à l'unanimité, décident de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve C à concurrence de 500 € par trimestre pour l'ensemble du bloc.

10. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL.

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

Pour l'Assemblée générale,
Valérie Colige

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:40.

A collection of approximately ten handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose cluster. The signatures vary in style, with some being more legible and others being more stylized or scribbled. Some signatures appear to be names like 'C. B. H. A.' and 'N. H. A.'.