PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « LE DUHESME» - BCE 0861-562-314

Sur convocation du syndic, les copropriétaires de la Résidence « Le Duhesme » se sont réunis en Assemblée Générale statutaire le 9 avril 2025 chez Madame Brenna, Rue Louis Lalieux 1 à 1470 Genappe.
La séance est ouverte à 15h30

ORDRE DU JOUR

1. Vérification du quorum

   Nombre copropriétaire : 11 / 13
   Quotités : 8 327,00 / 10 000,00 (Réduit : 8 327,00 / 10 000,00)

   Le double quorum est atteint, l'assemblée peut valablement délibérer

2. Désignation du président de séance et du secrétaire (quorum > 50%)

   L'assemblée nomme Madame Leclercq pour présider la séance à l'unanimité
   Le secrétariat est assuré par le syndic AGECI-Europe srl

3. Rapport du commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'année 2024 (quorum > 50%)

   Madame Menge a vérifié la comptabilité, en fait rapport et donne son approbation sur ceux-ci.
   Les comptes sont approuvés à l'unanimité

4. Décharge (quorum > 50%)

   - au conseil de copropriété : oui à l'unanimité
   - au commissaire aux comptes : oui à l'unanimité
   - au syndic : oui à l'unanimité

5. Election (quorum > 50%)

   - du conseil de copropriété

   Madame MENGE
   Madame LECLERCQ
   Madame BRENNA
   Madame VANDEKERCKHOVE – QUINART

   se représentent et sont réélues au conseil de copropriété à l'unanimité

   - du commissaire aux comptes

   Madame MENGE est désignée commissaire aux comptes à l'unanimité

6. Budget prévisionnel 2025 (quorum > 50%)

   Le Budget prévisionnel a été annexé à la convocation.
   Le fonds de roulement permanent se monte actuellement à 7.498,04 €
   Le fonds de réserve se monte au 31/03/2025 à 13.811,03 €

   La comptabilité de la résidence étant en trimestrielle, le budget prévisionnel est uniquement pour information.

   Le Budget est accepté à l'unanimité

7. Approvisionnement du fonds de réserve - maintien des 1500 € trimestriel (quorum > 50%)

La législation impose de verser minimum 5 % du total des dépenses de l'exercice précédent.

Les charges de l'année 2024 se sont montées à 22.471,06 €, hors appels de fonds de réserve de 6.000,00 €, appels de fonds de roulement et frais privatifs.
La somme minimum à réclamer est de 1.123,55 € par an, soit 280,89 € par trimestre.

L'appel de fonds de réserve trimestriel de 1.500,00 € est maintenu.

L'assemblée valide cette décision à l'unanimité

8. Augmentation du fonds de roulement (quorum > 50%)

Le fonds de roulement doit correspondre à environ 4/12e du budget de l'année.

Comme mentionné au point 6, le fonds de roulement est de 7.498,04 €.

Celui-ci, suivant le budget de 2025, devrait s'élever à 7.758,00 €.

L'assemblée décide d'augmenter le montant du fonds de roulement à 8000 € au 2e trimestre 2025 pour régulariser le fonds de roulement.

Oui à l'unanimité.

9. Rapport des contrats de fourniture régulière

AG Insurance	Assurance
AGECI Europe	Syndic
Agifra	Courtier
Alain Jadot	Nettoyage
GGIP	Electricien
Kone	Ascenseur
Miba	Porte de garage
Vinçotte	Contrôle ascenseur

10. Nettoyage du toit et des gouttières (quorum > 2/3)

Madame Menge expose la situation.

Celle-ci a reçu une offre de Art du Toit d'un montant de 2.279 € TVAC.

Un autre devis a été demandé à Art-Toit mais le syndic n'a pas reçu de réponse.

Un budget 3500 € est voté en assemblée.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix de la société.

Le montant des travaux seront prélevés sur le fonds de réserve.

Oui à l'unanimité

11. Nettoyage annuel du garage et des aérations (quorum > 2/3)

Madame Menge expose la situation.

Il est demandé à la société de nettoyage de prévoir un nouveau nettoyage du garage et des caves.

Une demande sera effectuée auprès de la société de nettoyage en 2025

Oui à l'unanimité

12. Nettoyage des caves, locaux techniques, portes communes et boites aux lettres (quorum > 2/3)

Voir point 11

13. Rejointoyage des pierres bleues (quorum > 2/3)

Madame Menge expose la situation.

Il est demandé de réunir des offres afin de rejointoyer les murets.

Mandat est donné au conseil de copropriété

14. Suivi sinistre

Madame Menge expose la situation.

Une relance sera effectuée auprès du courtier

Il y a actuellement 2 sinistres en cours.

- Machine à laver chez Monsieur Arzu
- WC chez Madame Brenna

15. Problème Vinçotte – Kone

Lors du contrôle bimestriel de la société Vinçotte, la photocellule de l'ascenseur s'est cassée.

A cet effet, le syndic a reçu deux factures de 136,74 € (dépannage et 899,58 € (remplacement photocellule).

Le syndic a questionné Vinçotte et Kone à ce sujet et les deux sociétés se rejettent la balle.

Le syndic a également demandé au courtier si cela pouvait être pris par l'assurance mais malheureusement cela n'est pas couvert par la compagnie.

A la demande de Madame Menge :

16. Hauteur maximum des clôtures mitoyennes

Madame Menge expose la situation.

Les jardins sont en L ; de ce fait, les appartements 1 et 4 débutent par une petite largeur avec terrasse (+/- 4m) et les appartements 2 et 3 ont une petite largeur le long de la haie extérieure.

Si la clôture mitoyenne est trop haute, l'ombre occupe la moitié de l'espace des jardins 1 et 4.

Pour éviter tout souci dans le futur, l'assemblée décide que la hauteur des clôtures mitoyennes sera limitée à 1,50 m maximum.

L'assemblée valide ce point à l'unanimité.

A la demande de Monsieur Presti :

17. Remplacement des parlophones (quorum > 2/3)

Monsieur Presti expose la situation.

Le syndic a reçu un devis de la société GGIP pour le remplacement des parlophones de la seconde entrée.

Le devis s'élève à 929 € HTVA.

L'assemblée accepte le devis à l'unanimité.

Le montant sera prélevé du fonds de réserve.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h40

AGECI-Europe srl
Square Gabrielle Petit 5
1400 Nivelles
067/21.64.62 - www.ageci.eu