Résidence Mandela
Marcinelle
Numéro d'entreprise : 0835.780.605

Procès Verbal de l'Assemblée Générale
Du 25 mars 2024
(Rédigé en séance)

Présents :

Représentés :

Soit 8/9 Copropriétaires et 8.739/10.000° présents ou représentés.
Local : Les bureaux du syndic.
réside l'Assemblée Générale.

1. **Comptes 2022 et 2023 : approbation et décharge au syndic.**

Monsieur mmente son rapport à l'Assemblée.

Le syndic transmettra une copie de la facture de clôture pour l'électricité dès réception.
Il y a lieu de diminuer les charges communes cette année.

L'Assemblée approuve les comptes de 2022 et 2023 et décharge est donnée au syndic.

Les décomptes des charges devront être payés et seront remboursés pour le 25 avril à l'exception de adressera un courrier au syndic.

2. **Budget et provisions 2024 - 2025 : adaptation des charges communes et fonds de réserve.**

L'Assemblée accepte d'augmenter le fonds de roulement pour la somme de 1.250 € et de répartir selon les millièmes de chacun.
Ce fonds de roulement devra être payé pour moitié pour le 30 juin et la deuxième moitié pour le 30 septembre 2024.
(Voit tableau joint à la présente).

L'Assemblée accepte le budget proposé par à savoir 16.000 €.
(Voir tableau joint à la présente).

L'Assemblée ne souhaite pas alimenter le fonds de réserve cette année.

3. **Syndic : reconduction de sa mission.**

L'Assemblée reproche au syndic le manque de suivi dans la gestion.
Cependant et à l'exception de est contre la reconduction,
qui s'abstient, sont pour la reconduction de son mandat.

Le mandat du syndic est reconduit et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

4. Commissaire aux comptes : élection – réélection.

J est réélu commissaire aux comptes et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

5. Consommation importante de l'électricité des parties communes : décision.

D'après l'index communiqué par , la consommation semble redevenue à la normale.
Le syndic vérifiera dès réception de la facture de clôture.
chargera d'effectuer tous les mois le relevé du compteur électrique.

6. Travaux à prévoir : décision et financement.

- Il y a lieu de négocier le contrat de l'assurance, de l'ascenseur du nettoyage ainsi que de l'électricité.
- Le syndic vérifiera également les éclairages extérieurs (minuterie ou autres).
- Pour ce qui est du nettoyage, le syndic adressera aux Copropriétaires la liste des tâches à réaliser en vue d'une modification de ces tâches.
- Le syndic adressera un « récapitulatif » des travaux et autres aux Copropriétaires et ce 2x par an.
- Il y a lieu de demander une offre pour renforcer le muret.
- Abords, le dernier parterre ne serait pas entretenu.

7. Questions et remarques des occupants.

- Des devis seront demandés pour la sécurisation de la porte d'entrée du bâtiment qui vient d'être vandalisée.
- emande l'autorisation à l'Assemblée de placer une borne de rechargement électrique.
  L'Assemblée accepte.

Le syndic,
Pour AFIM Bureau Immobilier sa,
Caroline Dor

Résidence Mandela
Marcinelle
Numéro d'entreprise : 0835.780.605

Procès Verbal de l'Assemblée Générale
Du 19 mai 2025
(Rédigé en séance)

Présents :

Représentés :

Soit 5/9 Copropriétaires et 5.480/10.000° présents ou représentés.
Local : Les bureaux du syndic.

1. **Comptes 2024 : approbation et décharge au syndic.**

commente son rapport à l'Assemblée.

Le rapport signale qu'une facture Kone a été facturée à du 21%. Le Syndic introduira une réclamation.

Luminus a facturé également l'énergie à un taux de 21%. Le Syndic fera également une réclamation.

Dans le rapport de : page 4, avant dernier paragraphe, il convient de modifier « solde en faveur » en « solde à facturer ».

Les 1.250 € en trop en compte épargne doivent être retransférés au compte courant.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve les comptes de 2024 et décharge est donnée au syndic.

Les décomptes des charges devront être payés et seront remboursés pour le 30 mai 2025.

2. **Budget et provisions 2025 : adaptation des charges communes et fonds de réserve.**

Le budget de 16.000 € est approuvé à l'unanimité ainsi que l'appel de provisions pour charges à 16.000 €.

A l'unanimité, les propriétaires décident de verser 713 € au fonds de réserve à répartir selon les quotités. Cette somme est à verser pour le 30 juin 2025.

3. **Commissaire aux comptes : élection – réélection.**

A l'unanimité, les copropriétaires reconduisent le mandat de

4. Syndic : reconduction de son mandat / signature de son contrat.

Une erreur s'est glissée dans le procès-verbal de l'année dernière. Ce n'est pas qui a voté contre le Syndic mais .

votent pour la reconduction du mandat du Syndic.

vote contre.

s'abstient.

Le Syndic est réélu pour un an.

5. Travaux à prévoir.

Concernant la tâche d'humidité dans les escaliers entre le 0 et le – 1, le Syndic viendra mettre des repères afin de vérifier si la tâche s'agrandit. Il vérifiera le taux d'humidité.

emandera un devis pour le nettoyage du bas des balcons

Le Syndic demandera un devis pour la remise en peinture du côté de la devanture beige entre le 2ème et 3ème étage.

6. Questions et remarques des occupants.

- Des lampes sont à remplacer le long des haies : la dernière + celle du côté opposé.
- Le Syndic demandera un second devis pour l'entretien du jardin et des abords.
- Le Syndic mettra un avis d'interdiction de stationner devant la porte d'entrée (sauf livraison et ambulance).
- Le Syndic rappelle qu'il est strictement interdit de stationner devant la porte d'entrée.

Le syndic,
Pour AFIM Bureau Immobilier sa,
Caroline Dor

Résidence Mandela
Marcinelle
Numéro d'entreprise : 0835.780.605

Procès Verbal de l'Assemblée Générale
Du 26 mai 2026
(Rédigé en séance)

Présents :

Soit 6/9 Copropriétaires et 6.518/10.000° présents ou représentés.
Local : Les bureaux du syndic.

préside l'Assemblée Générale.

1. **Comptes 2025 : approbation et décharge au syndic.**

commente son rapport à l'Assemblée.

Le syndic établira un comparatif des kWh et des m³ d'eau consommés pour les parties communes et ce depuis 2022.
Ce tableau sera adressé aux Copropriétaires lors de l'envoi de ce Procès-Verbal.

L'Assemblée approuve les comptes et décharge est donnée au syndic.
Les décomptes des charges devront être payés et seront remboursés pour le 26 juin.

2. **Budget et provisions 2025 : adaptation des charges communes et fonds de réserve.**

A ce jour, le compte courant de la résidence s'élève à la somme de 1.703,15 € et le fonds de réserve à 3.533,11 €.

L'Assemblée accepte le budget de 16.000 € proposé par , les provisions restent donc identiques.

L'Assemblée accepte d'approvisionner le fonds de réserve pour la somme de 786 € à payer pour le 30 juin 2026.
(Voir tableau joint à la présente)

3. **Commissaire aux comptes : élection – réélection.**

est reconduit et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

4. **Syndic : reconduction de son mandat / signature de son contrat.**

Les votes restent identiques aux années précédentes à savoir que
est contre et
at pour.

D'après , il y a un manque de suivi dans le dossier en prenant comme exemple, le dossier de la centrale incendie.

Le syndic informe l'Assemblée que si les Copropriétaires ne répondent pas aux courriels adressés, celui-ci ne sait rien faire et ne peut pas prendre de décision à leur place.
Tout comme le choix du fournisseur pour les abords ou un seul des Copropriétaires a répondu.

Afin d'éviter de telles « remarques » à l'Assemblée, celle-ci souhaite élire un Conseil de Copropriété.
Celui-ci est composé de et]

Le syndic est réélu pour un an.

5. **Mise en conformité de l'installation électrique des parties communes : décision et financement.**

L'obligation d'effectuer un contrôle électrique par un organisme de contrôle est de 5 ans au lieu de 10 précédemment.

Le syndic a donc demandé à l'AIB Vinçotte d'effectuer ce contrôle, le rapport est joint à la présente.
Le syndic est en attente d'offres de plusieurs électriciens et ce point sera revu avec le Conseil de Copropriété.

6. **Travaux à prévoir.**

- L'Assemblée accepte l'offre de la société Vista Security pour le remplacement de l'alarme incendie à savoir 1.290,71€ HTVA.
  Il sera demandé de prévoir à cette société d'apposer près de la centrale, la marche à suivre en cas de déclenchement de celle-ci.
- Le syndic adressera l'offre reçue de Monsieur pour la remise en peinture du mur des communs dans les escaliers et demandera l'accord des Copropriétaires.
- Le syndic se renseignera sur la cause des dernières pannes de l'ascenseur et en informera les Copropriétaires.
- Il est demandé au syndic d'établir une liste avec les différents intervenants dans La résidence.
- Il y a lieu de faire réparer la porte donnant accès aux caves qui frotte.
- Prévoir pour l'année prochaine de remettre du gravier sur le parking et à l'arrière de la résidence.
- Il y a lieu d'apposer des pictogrammes « interdiction de fumer » dans les parties communes.
- Le syndic adressera un courrier aux habitants en leur demandant de ne pas fumer dans les parties communes et de ne pas stationner même temporairement devant la porte d'entrée.
- L'entretien des VMC est prévu tous les 2 ans.
  Le dernier entretien remonte à 2025, le syndic rappelle que les habitants doivent dévisser la « trappe » dans leur appartement et aspirer le conduit.

7. **Questions et remarques des occupants.**

Le syndic ainsi que l ont parlé du courriel reçu de
et le syndic a déjà répondu.

Le syndic,
Pour AFIM Bureau Immobilier sa,
Caroline Dor

Résidence Mandela			
Marcinelle			
Appel de fonds de réserve			
5% des dépenses : 15.712,29 €			
		Quotités	**Montants**
00/1	NAVEAU Christelle	1039	**82 €**
00/2	Cabinet d'experts comptables	1246	**98 €**
00/3	PANZARELLA	1350	**106 €**
00/4	MARIQUE	1038	**82 €**
00/5	LAGNEAU Michel	1036	**81 €**
00/6	LIBOIS	1261	**99 €**
00/7	SCRL KINEDUC	1029	**81 €**
00/8	LEBECQ Nicolas	871	**68 €**
00/9	AUQUIER Marianne	1130	**89 €**
		10000	786 €

Montant à verser sur le compte BE95 1261 1295 5358 avant le 30 juin 2026

Résidence Mandela					
Marcinelle					
Comparatif Kwh consommé et m^3					
	Electricité	2022	2023	2024	2025
		6319	7591	7354	3457
	Eau	2022	2023	2024	2025
		1	2	10	1