



Bureau d'Affaires Remy Thibaut
Agent et Expert immobilier – Syndic - Régisseur
N° IPI 505117

Grâce-Hollogne, le 31 janvier 2024

Association des copropriétaires de la Résidence « Halifax »
Rue Noël Ledouble 66-68-70 à 4340 Awans
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 31/01/2024
BCE : 0690.951.586

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue le 31 janvier 2024 au sein du Bureau BART sis rue de l'Hôtel Communal 55 à 4460 Grâce-Hollogne.

La séance est ouverte à 19h15.

RESUME DES DISCUSSIONS ET DECISIONS PRISES

A. Vérification de la liste des présences, communication des procurations et mandats :

Sont présents ou valablement représentés : 14 propriétaires sur 19, totalisant 7856 quotités sur 10.000.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée Générale est valablement constituée pour délibérer des points à l'ordre du jour.

B. Désignation du Président de l'Assemblée Générale :

Monsieur [REDACTED] est élu à l'unanimité.

C. Approbation des comptes de l'exercice 2022-2023, décharge au commissaire aux comptes :

Le syndic répond aux questions des copropriétaires.

Il est décidé à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice 2022-2023.

La décharge est donnée au commissaire aux comptes.

D. Lecture du rapport du conseil de copropriété :

Le conseil de copropriété partage à l'Assemblée les points réalisés dans l'année :

- Suivi de l'entretien avec le jardinier (pulvérisation) ;
- Aménagement du bassin d'orage ;
- Placement des caméras ;
- Suivi pour les conteneurs laissés dehors pendant de longues périodes.
- Problème des déchets déposés par la résidence voisine (M. [REDACTED]).

⇒ M. Louis mentionne une erreur dans le ROI car les PMC sont enlevés tous les 15 jours mais pas à partir du 1^{er} mardi du mois. Le syndic modifiera ce point du ROI.

E. Décharge au conseil de copropriété pour sa mission au cours de l'exercice 2022-2023 :

La décharge est donnée à l'unanimité au conseil de copropriété pour sa mission au cours de l'exercice 2022-2023.

F. Décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2022-2023 :

La décharge est donnée à l'unanimité au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2022-2023.

G. Election statutaire :

1. Conseil de Copropriété Messieurs [REDACTED] sont élus à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée

2. Commissaire aux comptes : M ; [REDACTED] sont élus à l'unanimité et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

H. Mandats spécifiques à allouer aux membres du Conseil de Copropriété (Majorité requise : 2/3 des voix) :

Il est décidé à l'unanimité de donner les deux mandats ci-dessous au conseil de copropriété :

- Approuver et choisir les différents contrats proposés par le syndic (électricité, nettoyage, assurance, etc...) :
- Sur proposition du syndic : décision et commande de tout type qui s'avère indispensable mais non urgente dans l'intérêt général de la copropriété.

I. Analyse des contrats en cours (nettoyage, tapis, entretien des abords extérieurs, etc...) :

✓ **Electricité :**

Fournisseur	Durée	Coût heures pleines €/MWh HTVA	Coût heures creuses €/MWh HTVA
Engie	01/01/2024 au 31/12/2024	Prix variable	Prix variable
		Redevance : 0€	
	Mono-horaire	Prix variable	

✓ **Assurance :**

Le fournisseur actuel est AXA. L'échéance du contrat est fixée au 01/05/2025 et le coût annuel s'élève approximativement à 3.219,80 € pour l'assurance incendie et à 88,44 € pour l'assurance responsabilité civile.

✓ **Nettoyage des communs**

Le fournisseur actuel est la société Aureum. Un préavis de 6 semaines est requis et le coût mensuel s'élève à 362,87 € TVAC.

✓ **Entretien des espaces verts**

Le fournisseur actuel est Art Concept. Un préavis de 6 semaines est requis et le coût annuel s'élève à 6.507,84 € TVAC.

- Le syndic demandera au jardinier de réaliser le cahier des charges ci-dessous : 12 tontes, 2 tailles des haies, 1 taille de graminé, 1 pulvérisation des pelouses, 1 engraisage du gazon et une pulvérisation du parking avec filets d'eau.

✓ **Entretien extincteur**

Le fournisseur actuel est Dimex Technics. L'échéance du contrat est fixée au 19/04/2026. Les coûts s'élèvent à 9,71 € TVAC par extincteur.

✓ **Entretien exutoire et blocs de secours**

Le fournisseur actuel est SAS Company et l'échéance du contrat est fixée au 01/02/2029. Les coûts s'élèvent à 47,00 € TVAC pour l'exutoire (hors batterie et fusible) et à 8,17 € TVAC par bloc lumineux (hors batterie).

✓ **Entretien porte RF**

Le fournisseur actuel est Diederickx et le coût annuel s'élève à 151,25 € TVAC.

✓ **Entretien pompes de relevage**

Le fournisseur actuel est Eloy Water et l'échéance du contrat est fixée au 31/12/2024. Le coût annuel d'élève à 43.32 € TVAC/pompe avec la prise en charge de la SPGE.

✓ **Entretien porte de garage**

Le fournisseur actuel est Pematic et l'échéance du contrat est fixée au 11/10/2024. Le coût annuel s'élève à 162,84 € TVAC.

✓ **Eau des communs**

Le seul fournisseur est la CILE. L'acompte trimestriel s'élève à 35,00 € TVAC/entité.

J. Quid du déneigement en cas de chutes de neige, discussion et prise de décision :

Il est décidé à la majorité des 6457 quotités sur 7856 (Mme Germeys 430 Q – M. Johnson 514 Q votent contre) que le déneigement/salage sera réalisé par les occupants.

Le syndic modifiera le Roi en ce sens.

K. Proposition de scinder le fonds de réserve selon les 6 unités (A, AB, B, BC, C, garage), discussion et prise de décision :

Il est décidé à l'unanimité de scinder le fonds de réserve selon les 6 unités (A, AB, B, BC, C et garage).

L. Accord pour le placement gratuit de la fibre optique par la firme Proximus suivant le cahier des charges proposé, discussion et prise de décision :

Il est décidé à la majorité des 7401 quotités sur 7856 quotités (M. [REDACTED] 455 Q – vote contre) d'approuver le cahier des charges de Proximus.

Le syndic recontactera le gestionnaire de Proximus pour les appartements AB et BC qui ne sont pas mentionnés dans le projet actuel. Il précisera également que l'immeuble de M. [REDACTED] ne fait pas partie de la copropriété

M. Demande de M. [REDACTED] pour le placement d'un film occultant design pour vitrage sur la porte d'entrée du bloc 66, discussion et prise de décision :

Il est décidé à l'unanimité de placer de film occultant design sur le vitrage de la porte d'entrée du bloc 66 (seuls les propriétaires du bloc 66 votent). Les propriétaires du bloc 66 se mettront d'accord pour l'esthétique et le coût.

N. Quid du fonctionnement des codes du garage (livreur qui entre avec le code, ...) – modification du règlement d'ordre intérieur, discussion et prise de décision :

M. [REDACTED] signale à l'Assemblée que des personnes étrangères à la résidence rentrent dans les garages car des locataires communiquent le code.

Mention soumise au vote :

Solution 1 : rappel à l'ordre du syndic qu'il ne faut pas communiquer le code aux personnes étrangères à la copropriété.

Solution 2 : rappel à l'ordre + changement du code annuellement.

Solution 3 : maintien du digicode uniquement en cas d'urgence. Changement des codes de la porte du garage. Les nouveaux codes ne sont pas communiqués à personne hormis en cas de panne de télécommande. Dans ce cas, le syndic communiquera le code temporairement et changera à nouveau les codes lorsque la télécommande est à nouveau fonctionnelle (délai maximum un mois).

	Solution 1	Solution 2	Solution 3	Abstention
Quotités	416	2303	4707	430
Pourcentage	5.60	31.01	63.39	

⇒ La solution 3 est approuvée à la majorité des 4707 quotités sur 7426 (voir feuille annexe pour le détail des votes des propriétaires).

O. Remise en état des haies privatives – discussion et prise de décision :

Il est décidé à l'unanimité que la remise en état des haies privatives est une charge privative à effectuer par le propriétaire du jardin.



P. Fonds de roulement et réserve, présentation du budget annuel et approbation :

Fonds de roulement : un budget annuel de 31.000,00 € est voté à l'unanimité. Ce fonds sera réparti en fonction des quotités et appelé mensuellement aux copropriétaires.

Fonds de réserve : un budget annuel de 4.000,00 € est voté à l'unanimité. Ce fonds sera réparti en fonction des quotités et appelé mensuellement aux copropriétaires.

Le syndic transmettra deux factures types permettant à chaque copropriétaire de modifier/vérifier ses ordres permanents sur le compte à vue et le compte épargne de l'ACP « Halifax » et ce à partir du 1^{er} mars 2024. Les rappels seront envoyés les 20 de chaque mois.

Q. Lecture et approbation du procès-verbal :

Le procès verbal a été lu et est approuvé à l'unanimité.

Tous les points portés à l'ordre du jour ayant été abordés, la séance est levée à 21H29.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent procès-verbal et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le syndic
Thibaut Remy

