

**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
DU 04 MARS 2024**

PROCES-VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

La vérification des procurations est réalisée. Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ils possèdent plus de la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Voir liste en annexe. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points prévus à l'ordre du jour.

2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire

L'assemblée est présidée par Monsieur De Poortere .

Monsieur Linard de Guertechin représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplit les fonctions de secrétaire.

3. Rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels pour la période du 1/01/23 au 31/12/23 et du bilan au 31/12/23 (majorité absolue)

Monsieur Morcillo a vérifié les comptes de l'exercice 2023 ainsi que le bilan au 31/12/23 et proposent aux propriétaires de les approuver.

Les propriétaires approuvent les comptes à l'unanimité.

4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières.

Evaluation des contrats

Jardin : Serre Outils – demander un planning des passages

Ascenseurs : Liftinc

Contrôle ascenseurs : ATK

Assurance : Allianz et protection juridique Arag

Entretien porte de garage : All Access

Nettoyeur : Ecoclear

Electricien : Wrzesinski

Toiture : Acrobat

Serrurier ; Euroserrure

Déboucheur : Alfa Services

Electricité : Total

Le syndic informe qu'il y a une fuite toiture chez Mr Froment. Les recherches sont en cours. Le syndic déclarera le sinistre à la compagnie d'assurance si le montant est largement au-dessus de la franchise.

Travaux réalisés

Intervention sur la porte de garage : All Access

Remplacement du variateur de fréquence et de l'armoire de commande de l'ascenseur du numéro 14 : Liftinc

Remplacement de la pompe de relevage : Alfa Services.

4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes

Le fonds de roulement de 32.093,03€ est actuellement suffisant.

4. c) Etat des débiteurs

Gestion Groensteen : le montant dû au 31/12/2023 s'élève à 5.377,11€ dont un arriéré de 4732,57€. Gestion Groensteen s'est engagé à apurer l'arriéré à raison de 250€ par mois et de payer les nouvelles charges endéans les échéances. Des intérêts de retard sont imputés sur les arriérés et le moindre retard entraînera la remise du dossier à l'avocat.

4. d) Changement de fournisseur en ce qui concerne Liftinc

Discussion en séance. Contrat actuel chez Liftinc, échéance au 1/10/2024, 3 mois de préavis. L'ascenseur du 14 présente des pannes répétitives. Elles seraient dues à une interférence avec l'ouverture de la porte sécurisée du hall. Une analyse de la situation est prévue le 21 février avec un électricien. Mandat est donné au Cdc pour gérer cette situation. Il sera demandé des offres comparatives à d'autres ascensoristes pour envisager le remplacement de Liftinc.

4. e) Acoustique des portes palières

Discussion en séance.

Demande de Madame Rusinakova pour remplacer sa porte par une porte acoustique. D'accord pour autant que l'aspect extérieur soit identique.

Demander à Clabots de vérifier la fermeture des portes (bruit).

Entré n°8 au s/sol, arranger la poignée de la porte vers les caves.

5. Décharges (majorité absolue)

- au Conseil de copropriété : d'accord à l'unanimité.
- aux commissaires aux comptes : d'accord à l'unanimité.
- au syndic : d'accord à l'unanimité

6. Election des membres du conseil de copropriété (majorité absolue)

Monsieur De Poortere d'accord à 100% des voix

Monsieur De Pauw d'accord à 100% des voix

Monsieur Damseaux d'accord à 100% des voix

Madame Lambert d'accord à 100% des voix

Madame Rusinakova d'accord à 100% des voix

7. Nomination d'un commissaire aux comptes (majorité absolue)

Sont élus : Monsieur Damseaux, d'accord à 100% des voix

8. Renouvellement du mandat du syndic (majorité absolue)

Monsieur Linard étant pensionné propose aux copropriétaires de nommer comme nouveau syndic le bureau Syndic Concept représenté par Mr G. Meert aux mêmes conditions qu'actuellement.

Décision : la société Syndic Concept est élue à 100% des voix. Son contrat débutera au 1^{er} juillet 2024. Mandat est donné au CdC pour signer le nouveau contrat.

9. Placement d'un nouveau portail en façade avant – devis – financement (majorité 2/3)

Devis de All Access : 12.854,82€HTVA hors option

Plusieurs devis comparatifs ont été demandés.

Devis de All Access : 12.854€HTVA

Devis de Portomatic : 17.256€HTVA

Décision : d'accord à l'unanimité pour placer un nouveau portique. Mandat est donné au Cdc pour le choix de l'entreprise.

10. Mise en conformité des ascenseurs – devis – financement (majorité absolue)

Les devis de mise en conformité ont été établis sur base de l'analyse de risque effectuée par le bureau de contrôle ATK.

Devis de Liftinc :

Pour le n°8 : 4.506€HTVA

Pour le n°10 : 4.506€HTVA

Pour le n° 14 : 4.519€HTVA

Pour le n° 18 : 4.178€HTVA

Devis de ATM lift : en attente

D'autres devis seront demandés. Mandat est donné au Cdc pour le choix de l'entreprise.

D'accord à l'unanimité pour les travaux de mise en conformité.

Rappel à faire. Tout copropriétaire doit passer via le Syndic.

Les conduits d'évacuation des gaz brûlés des chaudières privatives ne sont pas prévus pour des chaudières à condensation dont les fumées sont acides. Raccorder des types de chaudières différentes sur un même conduit présente un danger.

Dans un premier temps il faut réaliser un inventaire des types de chaudière existantes.

Monsieur Damseaux donne des informations complémentaires : la cheminée serait déjà compatible aux chaudières à condensation.

Demander au chauffagiste de venir nettoyer les pieds de colonnes cheminées communes des rez de chaussées et vérifier si la cheminée est compatible pour des chaudières à condensation.

Il serait bon de savoir qui est intéressé.

Prévoir une étude par un bureau d'expert (Bureau Deplasse) : +/- 3.000€HTVA

Devis par Sibelqa : +/- 1.000€

Décision : l'assemblée décide de reporter ce point au vu de demande insuffisante.

Les explications de Proximus ont été transmises à tous les propriétaires.

Le placement du câble est gratuit jusqu'à l'appartement. Il n'y a aucune obligation de souscrire un abonnement auprès de Proximus. A noter que le câblage actuel de fils de cuivre sera à terme supprimé.

Décision : d'accord pour placer la fibre dans les parties communes.

Le fonds de réserve au 31/12/23 s'élève à 40.028.69€.

Décision : à l'unanimité, les propriétaires décident de faire des appels de fonds de réserve pour un montant de 3.000€/trimestre.

Conformément à l'art.577-6.§10 CC, il est procédé à la signature du procès-verbal des décisions.

Tous les points à l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

* * * * *

Transmis le 20/3/24

[illegible]

ACP ALLEGRO-FIGARO-AMADEUX-SOPRANO

AG DU 04/03/2024

P ou R	Nom	Quotité commun	Quotité	Personnes
	1 BABUT DU MARES	121		
	1 BISTER	97		
P	1 BODART	343	343	1
	1 BRAND BREWERS INTERNATIONAL	343		
	1 COSTER	125		
p	1 DAMSEAUX	429	429	1
p	1 DASSELER	292	292	1
	1 DE BRULLE	334		
p	1 DE PAUW	466	466	1
p	1 DE POORTERE	382	382	1
p	1 DE REGT	321	321	1
p	1 DONZELLI	466	466	1
	1 FABBRI	481		
r	1 FROMENT	431	431	1
p	1 GROENSTEEN	331	331	1
p	1 GUARINO	295	295	1
	1 HOTTART	281		
	1 KESTEMONT	402		
p	1 LAMBERT	342	342	1
	1 LAMOTTE FAYS	122		
	1 LICATA	359		
r	1 MISSAULT-ROUMANOS	360	360	1
p	1 MORCILLO-GOMEZ	295	295	1
	1 MSILTI-ARBOUCHE	122		
	1 MYRIATEX	160		
r	1 PERSON	164	164	1
r	1 PISHOUT	355	355	1
p	1 RUSINAKOVA	478	478	1
r	1 SCHELLINCK	121	121	1
r	1 SNEYERS	265	265	1
	1 SONAUTO	299		
p	1 STELLA	526	526	1
	1 VAN HERCK	92		

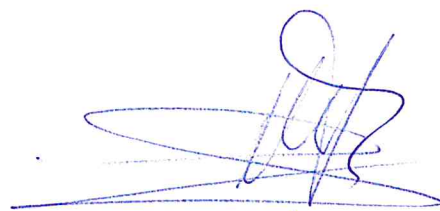
Quotités totales =

10000

Quotités	Présents
6662	19
Quotités %	Présents %
66,62	57,58
	Nbr proprio total
	33

QUORUM :

1
1
2


SYNDIC