



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

Procès Verbal de l'Assemblée générale du 01-03-2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Nanfurnal » se sont réunis en assemblée générale, le 01-03-2025, en la salle « Local Polyvalent », Rue de l'Ermitage 2 6950 Nassogne

L'AG commencera sans faute à 9H 30 ensuite les présences ne seront plus prises en compte. Pour gagner du temps vous pouvez faire parvenir vos procurations au syndic, dès réception de la présente. Merci pour votre compréhension..

Quorum des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	153	Présent	
	390	Présent	
	158	Représenté	
	150	Absent	
	182	Représenté	
	83	Absent	
	131	Présent	
	83	Absent	
	90	Représenté	
	155	Absent	
	406	Représenté	
	160	Présent	
	139	Absent	
	200	Absent	
	100	Représenté	
	59	Absent	
	82	Absent	
	80	Absent	
	98	Absent	
	90	Absent	
	162	Présent	



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

	86	Absent	
	131	Représenté	
	227	Présent	
	277	Représenté	
	299	Absent	
	260	Présent	
	84	Présent	
	176	Présent	
	74	Présent	
	140	Absent	
	81	Absent	
	124	Représenté	
	213	Absent	
	102	Représenté	
	64	Présent	
	165	Absent	
	278	Présent	
	62	Absent	
	136	Représenté	
	113	Absent	
	92	Absent	
	131	Représenté	
	92	Absent	
	74	Représenté	
	239	Absent	
	107	Présent	
	141	Absent	
	73	Présent	
	159	Présent	
	115	Absent	
	485	Absent	
	255	Absent	



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

		86	Absent	
	Dirk	65	Absent	
		168	Présent	
		74	Présent	
		139	Absent	
		161	Présent	
		69	Absent	
		281	Absent	
		119	Présent	
		128	Présent	
		504	Représenté	
	Copropriétaires : 64 Lots : 121	10000	5563	

Quorum des présences :
Copropriétaires : 64
Lots : 121
Voix : 10000
Cop. présents : 33
Lots présents : 68
Voix présentes : 5563
Mandataires : 7
Procurations : 13
Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Désignation du président de l'assemblée, le poste de secrétaire étant assuré par le syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00
Mr Dewil est nommé président à l'unanimité



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

Présentation des comptes de l'exercice 2024- rapport du commissaire aux comptes

Mr  a contrôlé les comptes et n'a pas de remarque et propose d'accepter les comptes

Approbation des comptes de l'exercice 2024

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Les comptes sont acceptés à l'unanimité

Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2024

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Décharge est donnée à l'unanimité pour le commissaire

Rapport du syndic et du Conseil de copropriété

Description

Sera notamment évoqué l'exécution du mandat conféré par l'AG 2024 au Conseil de Copropriété pour gérer la réfection des fissures béton, balcons et de l'étanchéité avec le syndic en faisant appel à un expert pour la réalisation d'un cahier des charges.

3 devis ont été obtenus : ceux-ci ont été analysés par l'expert et le Conseil de copropriété a arrêté son choix sur le devis de la firme Voltigo.

Demande que chaque copropriétaire qui constate une dégradation au niveau de sa terrasse ou de celle au-dessus de lui, le signale au syndic et au Conseil de copropriété, afin d'établir la planification des travaux.

Décharge au Conseil de copropriété

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

Résultat du vote : 4027 voix pour, 1377 voix contre, 159 abstentions
Proposition acceptée (74,52% Pour - 25,48% Contre)

Détail du vote :

Votes contre : Madame [REDACTED] (voix : 158); Madame [REDACTED] (voix : 182); Madame [REDACTED] (voix : 90); Monsieur [REDACTED] (voix : 277); Madame [REDACTED] (voix : 176); Madame [REDACTED] (voix : 124); Monsieur et Madame [REDACTED] (voix : 136); Madame [REDACTED] (voix : 73); Monsieur [REDACTED] (voix : 161)

Abstentions : Madame SCOHY Laure-Line (voix : 159)

Décharge au syndic pour l'exercice 2024

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Résultat du vote : 3874 voix pour, 1372 voix contre, 317 abstentions
Proposition acceptée (73,85% Pour - 26,15% Contre)

Détail du vote :

Votes contre : Mr et Mme [REDACTED] (voix : 153); Madame [REDACTED] (voix : 182); Madame [REDACTED] (voix : 90); Monsieur [REDACTED] (voix : 277); Madame [REDACTED] (voix : 176); Madame [REDACTED] (voix : 124); Monsieur et Madame [REDACTED] (voix : 136); Madame [REDACTED] (voix : 73); Monsieur [REDACTED] (voix : 161)

Abstentions : Madame [REDACTED] (voix : 158); Madame [REDACTED] (voix : 159)

Problématique des locations RBNB - gîtes

Description

Le syndic recevant des plaintes : apparemment ces activités bien qu'interdites dans l'acte de base et également par décision d'AG continuent - une action en justice sera entamée. Ceci est donc l'ultime avertissement.



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

Travaux dans l'immeuble

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Description

Lors de travaux dans les parties privatives, il est demandé que les communs salis soient nettoyés chaque jour et après chantier - afin de respecter les voisins et le lieu. Dans le cas contraire, une indemnité de 45 Euros de l'heure sera facturée au propriétaire concerné.

Décision

Le point est accepté à l'unanimité (excepton Mr Robert qui s'abstient - Quotité 107)

Lors de la prochaine AG, une proposition d'une indemnité sera réclamée au titre de garantie (250 Euros) qui sera payé au syndic et remboursé ensuite si tout est OK)

Problématique des poubelles

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Description

Suggestion de Mme [REDACTED] poubelles = trop d'incivilités, pas de tri, pas d'enlèvement. Demande plus de sensibilisation pour les habitants. Exemple : affiche dans les ascenseurs, affiches d'idéaux sur les conteneurs, affiches sur le pôle PMC, remise à tout nouvel arrivant d'un calendrier de la commune ou feuillet sur le tri.

Il faut noter que malgré le dévouement de certains copropriétaires, nous sommes devant une situation dramatique !

Le conteneur "tout venant" n'est ni écologique, et de plus très coûteux !

D'autres idées peuvent être développées



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

Décision

Le propriétaire qui loue son bien doit sensibiliser son locataire et prévenir le syndic afin qu'il soit au courant des règles de l'immeuble (document à faire signer)

Autocollants sur les poubelles - avis dans les ascenseurs

Mise à jour du ROI à prévoir

Approuvé à l'unanimité

Electricité des caves

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Description

Il est demandé qu'une indemnité de 30 Euros/an initialement prévue soit augmentée de 10 Euros, soit 40 Euros/an, pour les copropriétaires ayant une prise électrique dans leur cave (afin de mettre en application cette mesure, un inventaire sera établi).

Le syndic signale qu'il y a un compteur qui alimente uniquement les caves - dès lors cette consommation est imputée aux propriétaires de cave

Décision

Toute cave avec une prise paiera 40 euros sauf s'il y a une déclaration sur l'honneur qu'il n'y a pas de prise ou pas d'appareil branché.

Accord à l'unanimité excepté Mme Ch. [REDACTED] (Q 158)
Soit 5405 quotité pour - soit 97 %

Entretien/nettoyage des communs

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Handwritten signatures and initials in blue ink.



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

Description

3 devis sont présentés (une autre société a décliné car elle est déjà surchargée)

Pour le bon déroulement de l'AG, une feuille de vote sera remise afin de voter :

- Clean In & Out : le syndic a renégocié le contrat et nous avons 2 options :
Option 1 avec le nettoyage de l'ensemble de l'immeuble, toutes les semaines : 20.015,52 Euros,
- Option 2 avec le nettoyage du rez, des ascenseurs toutes les semaines et les colonnes 1 semaine sur 2 : 13.367,70 Euros
- Option 3 : Stasse - nettoyage du rez, ascenseurs, toutes les semaines, cage d'escaliers (1 x/mois) : 25.595,11 Euros

Sur la feuille de vote, les 3 options sont reprises, merci de cocher 1 des 3 - Seul ce vote sera pris en compte - l'option ayant obtenue le plus de voix sera choisie.

Décision

L'option 1 à obtenu 20% des votes
L'option 2 a obtenu 80 % des votes
L'option 3 n'a obtenu aucun vote

Entretien des abords

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Description

Une demande (de copropriétaires) de devis pour l'entretien du parc (coût à ce jour élevé)
Pour info, les 3/4 du parc sont de la mousse et non de l'herbe

Le syndic n'a pas pu obtenir un devis moins élevé de Clean In & Out

Décision

BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1 6971 CHAMPLON
Tel: +32 (0) 84 41 12 01 (7/7) Fax: Néant Courrier: info@biocity.be



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

Demander d'autres devis -
Une AGE era tenue dans 3 mois

Le contat actuel est renoncé (préavis 3 mois)

Accord à l'unanimité

Eclairage des communs

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Description

Demande (de copropriétaires) de régler la détection des plafonniers des communs en rapport avec la luminosité extérieure. Exemple : lors de passage des habitants en été, les lumières s'allument automatiquement.

Le syndic signale que le cout de l'électricité est passé de 2692,50 Euros à 1932,38 Euros

Décision

Le réglage doit se faire au niveau de la luminosité

Demander un devis pour cette intervention

Accord à l'unanimité

Sécurité incendie

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Description

Une société s'est rendue sur place afin d'étudier une solution pour l'évacuation des personnes en cas d'incendie - il n'est pas évident d'installer des escaliers de secours sur la façade arrière - une autre solution est d'intervenir sur la façade avant - il conviendrait



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

d'installer des galeries le long de chaque étage avec des échelles - cela représente un cout très élevé, la société n'a pas remis de prix, si cette solution semble intéresser l'ACP, il fera le calcul du cout.

A ce stade, la meilleure solution est d'installer une porte RF 30 à son appartement - la zone de secours devait faire un test d'évacuation en façade avant avec leur échelle.

Pour rappel, il avait été proposé de contacter le syndic pour rassembler une commande éventuelle de portes RF - j'ai reçu maximum deux retours à ce sujet.

Décision

Devis à demander pour les portes RF 30 ou 60 pour les appartements où s'est nécessaire

Accord à l'unanimité

Proposition et acceptation du budget pour l'exercice 2025

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Le budget de 129.052,33 Euros est accepté à l'unanimité

Approvisionnement du fonds de réserve et désignation de la date de l'appel

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Appel de 30.000 Euros - en 2 fois - en date du 1/7/2025 et du 1/9/2025

Accepté à raison de 76,29 %

Les non souhaitaient 40.000 Euros d'appel

Résultat du vote : 4244 voix pour, 1319 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (76,29% Pour - 23,71% Contre)

Détail du vote :

Votes contre : Mr et Mme [REDACTED] (voix : 153); Messieurs [REDACTED] (voix : 160); Monsieur [REDACTED] (voix : 162); Monsieur et [REDACTED]



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

Madame [REDACTED] (voix : 260); Madame [REDACTED] (voix : 84); Mme [REDACTED] (voix : 131); Madame [REDACTED] (voix : 73); Mr et Mme [REDACTED] (voix : 168); Monsieur et Madame [REDACTED] (voix : 128)

Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2025

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00
Mr Louis est nommé commissaire aux comptes à l'unanimité

Conseil des copropriétaires - nominations des membres

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Description

Vote pour Mme [REDACTED]

Décision

Résultat du vote : 4267 voix pour, 590 voix contre, 706 abstentions
Proposition acceptée (87,85% Pour - 12,15% Contre)

Détail du vote :

Votes contre : Monsieur et Madame [REDACTED] (voix : 131); Monsieur et Madame [REDACTED] (voix : 278); Monsieur [REDACTED] (voix : 107); Madame [REDACTED] (voix : 74)

Abstentions : Mr et Mme [REDACTED] (voix : 153); Monsieur [REDACTED] (voix : 162); Monsieur et Madame [REDACTED] (voix : 260); Mme [REDACTED] (voix : 131)

Conseil des copropriétaires - nominations des membres

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

Description

Vote pour Mr [REDACTED]

Décision

Résultat du vote : 5117 voix pour, 153 voix contre, 293 abstentions
Proposition acceptée (97,10% Pour - 2,90% Contre)

Détail du vote :

Votes contre : Mr et Mme [REDACTED] es - [REDACTED] (voix : 153)

Abstentions : Monsieur [REDACTED] (voix : 162); Mme [REDACTED] (voix : 131)

Conseil des copropriétaires - nominations des membres

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Description

Vote pour Mr [REDACTED]

Décision

Résultat du vote : 5270 voix pour, 0 voix contre, 293 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote :

Abstentions : Monsieur [REDACTED] (voix : 162); Mme [REDACTED] (voix : 131)

Conseil des copropriétaires - nominations des membres

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Description

Vote pour Mr [REDACTED]



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

Décision

Résultat du vote : 5270 voix pour, 0 voix contre, 293 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote :

Abstentions : Monsieur [REDACTED] (voix : 162); Mme [REDACTED] (voix : 131)

Conseil des copropriétaires - nominations des membres

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00

Description

Vote pour Mr [REDACTED]

Décision

Résultat du vote : 5270 voix pour, 0 voix contre, 293 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote :

Abstentions : Monsieur [REDACTED] (voix : 162); Mme [REDACTED] (voix : 131)

Conseil des copropriétaires - nominations des membres

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2782,50 sur 5563,00
Vote pour Isabelle Rouillé

Résultat du vote : 5010 voix pour, 0 voix contre, 553 abstentions
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote :



BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1
6971 CHAMPLON
084 41 12 01
info@biocity.be
IPI 502011
BE0668 818 859

ACP Résidence Nanfurnal
Rue du Nanfurnal 8
6950 NASSOGNE
0818.695.044

Abstentions : Monsieur [REDACTED] (voix : 162); Monsieur et Madame [REDACTED] (voix : 260); Mme [REDACTED] (voix : 131)

Vote pour Mr [REDACTED]

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Abstentions : Monsieur [REDACTED] (voix : 162); Mme [REDACTED] (voix : 131)

Divers - non soumis au vote

Pas de vote

Les points d'attention suivants seront examinés par le conseil de copropriété et insérés à la prochaine AG :

- extracteurs gaine WC / SdB
- chambres de visite écartage rez et humidité excessive
- allée jardin embourbée
- favoriser lien plus étroit avec la commune.
- chercher cause inondation chez locataire 405

L'ordre du jour étant épuisé, le **Président du conseil des copropriétaires** remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à **13h15**

Fait à Local Polyvalent , le 01-03-2025

Anne Beaujean - Van der Linden
Pour le syndic

Secrétaire

Président de séance

BIOCITY SRL -Syndic
Anne Beaujean - Van der Linden
Grand-rue 239 Bt 1 6971 CHAMPLON
Tel: +32 (0) 84 41 12 01 (7/7) Fax: Néant Courrier: info@biocity.be