Résidence Céline (N. Entr. : 0819.890.916)
Chaussée de Wavre 150
1360 Perwez
Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 08 juin 2022

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Participation	Copropriétaires			Quotités		
Copropriétaires **présents**	10	sur 18	55,56%	6080	sur 10000	60,80%
Copropriétaires **représentés**	2	sur 18	11,11%	918	sur 10000	9,18%
Copropriétaires **absents**	6	sur 18	33,33%	3002	sur 10000	30,02%
Totaux	12	sur 18	66,67%	6998	sur 10000	69,98%
AG valide en participants		66,67%	12			
AG valide en quotités		69,98%	6998			

Le 08 juin 2022, les copropriétaires de l'immeuble Résidence Céline se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

Ouverture de la séance : 18h00
Sont élus à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés :
- Président(e) de séance : Monsieur Braem
- Scrutateur :
- Secrétaire : Monsieur Stormacq, syndic

1. Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic

A. Travaux/tâches réalisés et non réalisés décidés lors de la dernière assemblée générale
   1. Travaux remplacement panneaux finition aux lucarnes, devis Ets Buelens - réalisé
   2. Travaux remplacement partiel tuyauterie sanitaire, devis Taillet – réalisé
   3. Travaux de remplacement des éclairages communs, devis Houart – réalisé
   4. Remplacement contacteur d'1 ascenseur (ASC2) suite panne (08-2021) – réalisé

B. Sinistres en cours et clôturés
   1. Dégât des eaux A105 (Mme Minet) – A205 (Mme Bidoul) – non couvert
   2. Sinistre toiture suite tempête – clôturé
   3. Sinistre dégâts des eaux (plafonnier du hall) – Mr Godfriaux – clôturé

C. Dossiers litigieux et procédures en cours (néant)

D. Contrats d'entretien et fournitures régulières (suivi)

2. Comptes : approbation des comptes annuels

A. Rapport des Commissaires aux comptes. Les commissaires aux comptes, Monsieur Braem-Monsieur Libert-Monsieur Limage, ont procédé à la vérification des comptes de la copropriété pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 et la période du 01/01/2021 au 31/12/2021. En conclusion, sur base des vérifications effectuées, les Commissaires aux comptes recommande l'approbation des comptes.

B. Rappel de l'application de certaines clefs de répartition (votées lors de précédentes AG)

Cela concerne :

- Frais de nettoyage et d'ascenseurs : les commerces, les réserves et la cave 13 n'interviennent pas dans ces frais. Ils sont donc répartis en 6419/10000 (d'application depuis 1998).
- Les frais de pompes de relevage : uniquement repartis entre les magasins (1/4 par magasin) (voir AG 22-05-2008)
- Les frais d'assurance et d'électricité ne sont pas supportés par les parkings. Ils sont donc répartis en 8691/10000 (voir AG 16-06-2010)
- Toutes les autres charges sont réparties en 10000ème

C. Approbation des comptes. L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, approuve les comptes pour les périodes concernées.

3. Décharges et quitus à donner au Conseil de copropriété, aux Commissaires aux comptes et au syndic.

- L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne décharge et quitus au Commissaires aux comptes pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 et pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.
- L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne décharge et quitus aux Conseil de copropriété pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 et pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.
- L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne décharge et quitus au syndic pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 et pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

4. Elections

A. Conseil de copropriété. L'assemblée générale, aux majorités reprises ci-après des membres présents ou représentés, approuve la nomination en tant que membres du Conseil de copropriété de :
- Monsieur Braem (vote 100 % pour)
- Monsieur Libert (vote 100 % pour)
- Monsieur Limage (vote 100 % pour)

B. Commissaire aux comptes. L'assemblée générale approuve à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés la nomination de Monsieur Braem, Monsieur Libert et de Monsieur Limage au poste de commissaire aux comptes pour le nouvel exercice comptable.

C. Syndic (reconduction du contrat). L'assemblée générale à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés reconduit le contrat de l'immobilière Storm & Co sprl (0846.612.139).

5. Travaux à effectuer

A. Nettoyage système de ventilation – devis Air Clean 3445€-ttc (possibilité réduction 15%) (vote)
L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande de faire contrôler l'efficacité des moteurs.

B. Placement module GSM – devis Schindler abonnement annuel de 312,70 € ttc/ascenseur (vote)
L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne son accord pour le placement du module GSM.

Il est demandé de faire déboucher l'avaloir extérieur au niveau des parkings lorsque les pompes de relevages seront entretenues.

L'assemblée générale, à l'unanimité, donne son accord pour la taille des cotonéasters (budget 310 €)

6. Gestion des conteneurs poubelles (suivi)

Depuis le 01 janvier 2021, la commune de Perwez a instauré l'utilisation des conteneurs poubelles (noir pour les déchets tout venant et vert pour les déchets organiques). L'utilisation du sac bleu pour les PMC reste en vigueur.

Depuis le 16 février 2022, il a été décidé conjointement avec la commune de Perwez d'entreposer le jour du ramassage les conteneurs et sacs PMC sur la partie « triangle » en limite de la copropriété afin d'éviter pour les résidents de devoir les amener jusqu'à la chaussée.



Il est rappelé de de bien prendre en compte les jours de passage et de rentrer vos conteneurs le soir après le ramassage.

Il est également impératif que le contenu pouvant se retrouver dans les sacs PMC soit bien respecté sous peine que les sacs en infraction ne soient pas ramassés avec le risque qu'ils soient éventrés par les animaux.

7. Proposition d'alimentation du fonds de réserve (vote)

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, décide d' alimenter le fonds de réserve pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 à concurrence de 2800 €.

8. Règlement d'ordre intérieur

Il est interdit d'entreposer des poubelles non conformes et encombrants sur les parkings et abords. Vote pour : 100 %.

Il est demandé de respecter l'horaire de dépôt des poubelles ainsi que de les récupérer les conteneurs au plus tard en fin de journée.

Il est demandé de mettre une valve fermant clefs dans les halls d'entrée des bâtiments. Vote pour : 100 %.

L'assemblée générale, à l'unanimité des membres présents ou représentés, souhaite que le chauffage soit coupé, si possible, du 01 juin au 15 septembre (période pouvant varier en fonction des températures).

9. Détermination du budget prévisionnel

Le budget prévisionnel de la nouvelle année comptable est présenté à l'assemblée qui passe en revue l'ensemble des postes et fait part de ses remarques. L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, vote un budget de 62 250 €. Le détail est repris en annexe.

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.
Levée de la séance à 19h05.

Pour l'assemblé générale
Frédéric Stormacq, secrétaire

Le président d'assemblée

Les copropriétaires

Résidence Céline
Budget prévisionnel 2022

Clés de répartition	Réalisé (€)	Budget (€)	Réalisé (€)	Budget (€)
	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2021	Exercice 2022
61000 - Contrats d'entretien matériel de protection incendie	813,85 €	850,00 €	595,67 €	850,00 €
61010 - Contrôle ascenseurs	419,36 €	450,00 €	430,06 €	450,00 €
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	2.561,92 €	2.600,00 €	2.585,16 €	2.600,00 €
61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	3.945,15 €	1.000,00 €	947,93 €	2.600,00 €
61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs	654,09 €	700,00 €	691,86 €	700,00 €
61037 - Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	1.366,34 €	500,00 €		500,00 €
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	1.800,48 €	1.850,00 €	1.844,04 €	1.850,00 €
61066 - Travaux divers généraux	2.731,27 €	1.000,00 €	1.470,44 €	1.000,00 €
61067 - Nettoyage des gouttières	248,04 €	300,00 €		300,00 €
61074 - Entretien cheminées et canaux de ventilation	1.058,81 €	1.000,00 €		1.000,00 €
61210 - Electricité parties communes	3.279,13 €	3.500,00 €	2.629,32 €	5.000,00 €
61300 - Honoraires syndics	5.486,34 €	5.500,00 €	5.484,00 €	5.550,00 €
6140 - Assurance incendie	2.492,22 €	2.550,00 €	2.728,79 €	3.200,00 €
614801 - Frais sinistres	182,70 €			
61601 - Timbres	130,09 €			
61610 - Utilisation salles de réunion	250,00 €	250,00 €	360,00 €	50,00 €
6421 - Charges diverses	- 0,03 €		510,50 €	
650 - Frais bancaires et charges des dettes	125,82 €	150,00 €	135,26 €	150,00 €
617 - Décompte chauffage et eau				
6171 - Mazout	10.063,52 €	13.000,00 €	13.409,67 €	26.000,00 €
6172 - Eau	6.206,40 €	6.500,00 €	8.982,61 €	9.000,00 €
6173 - Chaudière	227,72 €	250,00 €	200,29 €	250,00 €
6174 - Compteurs/calorimètres	1.150,32 €	1.200,00 €	1.209,49 €	1.200,00 €
Total	45.193,54 €	43.150,00 €	44.215,09 €	62.250,00 €