Bureau COLLIN

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

ACP CLOSERIE 1 BCE : 0863.979.790
Route d'Andenne 4A-4B à 5310 EGHEZEE
P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23/10/2024
LIEU : Salle de l'Esderel Rue des Keutures 12 à Eghezée
Ouverture de la séance à 17h30 suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété du 18/09/2024

POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	* DELMELLE * FEUILLEN * GANHY * OGER-BRIDOUX * * WARNIER *WAUTELET C * * WIAME * WILMOTTE *	8/21	14.256/33.840
Procuration	* BODART* GARNY * LOOZE * OGER-CHARLIER * WAUTELET La*	5/21	7.991/33.840
TOTAL		13/21	22.247/33.840

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.
La séance est présidée par Mr WARNIER.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents	* BURLET * * DELFORGE * DESTEXHE * GILBERT * JOSEPHY * ROGER * VANSTRYP* Entrée tardive CARDIOBLOU	8/21	11.593/33.840

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/07/2023 au 30/06/2024

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes
Mr WARNIER relate sa mission de contrôle des comptes et propose l'approbation
2.2 Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan.

VOTE : Acceptez-vous, pour l'exercice clôturé, les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan.		
OUI	22.247/22.247	
NON	0 / 22.247	
ABSTENTIONS	0 / 22.247	
Les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan de l'exercice écoulé sont approuvés et quitus est donné au syndic		

2.3 Décharges pour les missions effectuées sur l'exercice.
* A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic
Les décharges sont accordées pour ces points.

Bureau COLLIN

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/07/2024 au 30/06/2025

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.
L'Ag marque son accord sur le budget proposé soit 58.000 €/an
3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres
L'Ag marque son accord pour maintenir les provisions trimestrielles à 14.500 €

POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2024-2025, le Conseil de copropriété est constitué de :
Mr WARNIER, Mr DELMELLE et Mr WAUTELET.
Mr WARNIER est nommé commissaire aux comptes sur cet exercice

POINT 5 DECISIONS NE CONCERNANT QUE LA CLOSERIE 1-EDEN

Travaux de conformité incendie
Suite à la maintenance incendie, il a été constaté que 32 éclairages de secours étaient défectueux et devaient être remplacés, le budget pour ces travaux est de 3.593€ TVAC.
L'Ag marque son accord sur ces travaux obligatoires-> à financer via le fonds de réserve.
Infiltrations sous-sol : devis canaliser eau pelouse
Un devis a été demandé pour canaliser l'eau présente au niveau de la pelouse avant, le budget est de 8157€ HTVA. L'AG discute également du problème des raccords qui rouillent des descentes d'eau pluviales. Après discussion, l'Ag souhaite d'abord investiguer au niveau des descentes et faire les travaux nécessaires en cas de problème. Les travaux de canalisation devront probablement être envisagés par la suite.
+ problème infiltration ventilateur sous-sol à finaliser. (Hoolans)
Demande du 03 pour pose treillis haie pour chien
Le propriétaire du 03 demande de pouvoir poser un treillis dans la haie
L'AG marque son accord.
Odeurs chien au 4B + présence de poils 3ème
Un courrier sera envoyé au propriétaire concerné.
Porte cave frotte à raboter via menuiser. (entre garage et escalier)

Entrée de Mr BLOUARD, les quotités pour les votes sont de 22.247 + 1896 = 24.413

Graviers chemin 4A-B : attendre de voir les travaux de canalisation eau pelouse
clôture privée : pas de décision / **piquet sortie garage** pas de décision
Nettoyage des sous-sols à prévoir via la firme.

POINT 6 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT A APPELER SUR L'EXERCICE

L'AG décide de doter le fonds de réserve de 3 x 2000€ sur l'exercice 2024-2025.

Bureau COLLIN

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

24/10/2024 à 18h : PV Copropriété générale toutes phases réunies

41 propriétaires présents ou représentés sur 58 et au niveau des quotités 70.084 sur 100.000.
L'assemblée générale est présidée par Mr SCHAUWERS.

POINT 7 DIVERS CONCERNANT TOUTES LES PHASES

Entretien des abords
Le syndic fait le point sur le contrat du jardinier.

Rappel ROI
Il est rappelé que les BBQ charbon sont interdits > BBQ électriques autorisés.
Canisses terrasses interdites pour l'esthétique du bâtiment
Il est rappelé qu'il est interdit de nourrir les chats errants et qu'il faut ramasser les déjections canines.

POINT 8 RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU BUREAU PH. COLLIN SPRL.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité pour le renouvellement du mandat de syndic pour une période de 1 an dans les mêmes conditions financières pour chaque phase, indexées au 1er janvier sur base de l'indice santé.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 18H23.

Fait à Leuze, le 24/10/2024

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
JP HALLIEZ, 501.968

Envoyé à tous les propriétaires le 30/10/2024

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ, 514.998

Bureau COLLIN

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

ACP CLOSERIE 1-EDEN 0863.979.790
Route d'Andenne 4A-4B à 5310 EGHEZEE
P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24/10/2023

LIEU : Salle de l'Esderel Rue Des Keutures 5310 Eghezée
Ouverture de la séance à 18h

POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	* BODART * DELMELLE * DESTEXHE* FEUILLEN * GANHY * OGER-BRIDOUX * WARNIER * WAUTELET C. * WAUTELET La *	9/21	15.436/33.840
Procuration	GARNY * OGER-CHARLIER *WIAME	3/21	4.399/33.840
TOTAL		12/21	19.835/33.840.

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.
La séance est présidée par Mr WARNIER.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents	* CARDIOBLOU * BURLET * CODIVIAN * DELFORGE * GILBERT * JOSEPHY * LOOZE * ROGER * WILMOTTE	10/21	14.005/33.840

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/07/2022 au 30/06/2023

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes
Mr WARNIER relate sa mission de contrôle des comptes et proposent l'approbation.
Mr HALLIEZ donne certaines explications sur les comptes.
2.2 Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan.

VOTE : Acceptez-vous, pour l'exercice clôturé, les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan.		
OUI	19.835/19.835	
NON	0 / 19.835	
ABSTENTIONS	0 / 19.835	
Les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan de l'exercice écoulé sont approuvés et quitus est donné au syndic		

2.3 Décharges pour les missions effectuées sur l'exercice.
* A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic
Les décharges sont accordées pour ces points.

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/07/2023 au 30/06/2024

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.
L'Ag marque son accord sur le budget proposé.
3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres
L'Ag marque son accord pour maintenir les provisions trimestrielles à 14.500€.

Bureau COLLIN

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2023-2024, le Conseil de copropriété est constitué de :
Mr WARNIER, Mr DELMELLE et Mr WAUTELET.
Mr WARNIER est nommé commissaire aux comptes sur cet exercice

POINT 5 DECISIONS NE CONCERNANT QUE LA CLOSERIE 1

Infiltrations sous-sol : Des travaux de réparation au niveau de décharges doivent être réalisés début novembre afin de régler les soucis d'infiltrations en sous-sol.
Revoir HMSEWERTECH pour canalisation vers la rue.

Joints à remettre en couleur à la base des pilastres. -> Artebat a été recontacté.

Ventilateur remettre plaque+ réfection couverture trou

Porte cave frotte : au côté B, cela frotte -> voir via le Conseil de copropriété.

Eclairage dans les garages à remplacer à voir avec l'électricien.

Rappel déménagements : Il est rappelé de déménager par lift et de ne pas le poser sur la corniche.

Nettoyage porte garage + sortie promeneur : Il est rappelé que le volet garage ne doit servir qu'aux véhicules et pas au passage de piétons. (afin de limiter les frais de consommation électrique)
Il est également rappelé que les chiens doivent être tenus en laisse dans les parties communes de l'immeuble.

Mauvaises herbes au 4A : à vérifier.

Dolomie parking (phases 1+2). : Un devis a été demandé pour remettre de la dolomie dans le parking commun. Il s'élève à 8.000€ pour remettre 35 tonnes de dolomie (à diviser en les deux phases)
L'Ag marque son accord pour remettre du gré beige pour canaliser l'eau vers la canalisation du bout.
A financer via le fonds de réserve.

POINT 6 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT EN FONCTION DU BUDGET A MOYEN TERME

L'AG décide de doter le fonds de réserve de 4 x 1250€ sur l'exercice.

Fin de l'AG phase 1, le 24/10/2023 à 18h50.

Bureau COLLIN

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

25/10/2023 à 18h : Copropriété générale toutes phases réunies

39 propriétaires présents ou représentés sur 58 et au niveau des quotités 67.694 sur 100.000.
L'assemblée générale est présidée par Mr SCHAUWERS.

POINT 7 DIVERS ET TRAVAUX CONCERNANT TOUTES LES PHASES

Nettoyage bandeaux des balcons 1-2-3
Suite à la demande de la dernière AG, un devis a été demandé pour le nettoyage des bandeaux des balcons.
Il s'élève à : Phase 1 : 6.550€ pour le nettoyage -> 10.504€ avec l'hydrofuge
Phase 2: 6.741€ pour le nettoyage -> 11.055€ avec l'hydrofuge
Phase 3: 3.688€ pour le nettoyage -> 5745€ avec l'hydrofuge
Phase 1 ne souhaite pas faire ce travail via entrepreneur.
Phase 2 ne souhaite pas faire ce travail via entrepreneur.
Phase 3 souhaite un autre devis comparatif.
Ce point sera à revoir par phase.
Il est rappelé lors des nettoyages des terrasses de bien prévenir les occupants en dessous et de n'utiliser que de l'eau.

Déplacer bancs : Voir d'abord si une réparation est possible.

Remplacement de deux sorbiers
Chardons allée/mauvaises herbes -> Le jardinier sera rappelé concernant l'entretien global.
Il sera demandé de tailler les haies en juillet et la 2ème fin octobre.
L'Ag ne souhaite pas le remplacement des arbres.
Il sera demandé un sérieux élagage des arbres en phase 1.

Responsabilité des chats errants qui provoquent dégâts
L'Ag évoque la problématique du nourrissage des chats errants. La présence de ces chats provoque des dégâts à la copropriété et aux éléments privatifs des terrasses du rez-de-chaussée. La loi prévoit la responsabilité de la personne qui nourrit les chats en les désignant comme propriétaires.
Le propriétaire concerné fera le message à son locataire qui nourrit les chats.
AVIS rappel : ramassage des déjections dans la pelouse / pas de chat en liberté / pour les poubelles respect du timing de dépôt.

POINT 8 RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC SPRL BUREAU PH. COLLIN

L'assemblée marque son accord à l'unanimité pour le renouvellement du mandat de syndic pour une période de 1 an dans les mêmes conditions financières pour chaque phase, indexées au 1er janvier sur base de l'indice santé.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 19h.

Fait à Leuze

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
J.P. HALLIEZ, 501.968

Envoyé à tous les propriétaires le 08/11/2023

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ, 514.998

Bureau COLLIN

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

ACP CLOSERIE 1-EDEN 0863.979.790
Route d'Andenne 4A-4B à 5310 EGHEZEE
P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25/10/2022

LIEU : Salle de l'Esderel Rue Des Keutures 5310 Eghezée
Ouverture de la séance à 18h suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété du 21/09/2022

POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	* BODART* DELMELLE* DESTEXHE* FEUILLEN* GANHY * OGER-BRIDOUX * ROGER * WARNIER *WAUTELET C. * WIAME* WILMOTTE *	11/21	19.010/33.840
Procuration	* CODIVIAN* GARNY * LOOZE * OGER-CHARLIER * WAUTELET Laurence *	5/21	8319/33.840
TOTAL		16/21	27.329/33.840

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.
La séance est présidée par Mr WARNIER.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents	* CARDIOBLOU*DELFORGE* * GERMAIN * GILBERT * JOSEPHY *	5/21	6.511/33.840

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/07/2021 au 30/06/2022

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes
Mr WARNIER et Mr WAUTELET relatent leur mission de contrôle des comptes et proposent l'approbation
2.2 Approbation des comptes et bilan.

VOTE : Acceptez-vous les comptes de l'exercice écoulé et donnez-vous le quitus au syndic		
OUI	27.329/27.329	
NON	0 / 27.329	
ABSTENTIONS	0 / 27.329	

Les comptes des exercices écoulés sont approuvés et quitus est donné au syndic

2.3 Décharges * A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic
Les décharges sont accordées pour ces points.

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/07/2022 au 30/06/2023

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.
L'Ag marque son accord sur le budget proposé. (58.000€ an)
3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres
L'Ag marque son accord pour porter les provisions trimestrielles à 14.500€.

Bureau COLLIN

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2022-2023, le Conseil de copropriété est constitué de :
Mr WARNIER, Mr WAUTELET et Mr DELMELLE.
Mr WARNIER est désigné commissaires aux comptes.

POINT 5 DECISIONS NE CONCERNANT QUE LA CLOSERIE 1-EDEN

1) Problématique d'accroche d'une terrasse avec descente d'eau-> travaux commandés.
La société Artebat est venue se rendre compte du souci et est en contact avec un sous-traitant pour la réalisation du travail.

2) Demande de fermeture d'un parking au sous-sol.
Cette demande a déjà été formulée dans le passé mais a été refusée afin de laisser un espace suffisant pour les manœuvres. L'AG n'est donc pas favorable à la demande.

3) Sécurisation bâtiment : Sécurisation à prévoir de manière privée.

4) Assurance.- Proposition de nouvelles offres.
Le syndic expose les différentes offres reçues. Après discussion, l'Ag souhaite maintenir le contrat actuel IBIS mais via le courtier OFAC.

5) Demandes Mme Wiame : Pose d'une pompe à chaleur terrasse passage câble /électricité grenier du 4a
Les personnes des logements sociaux passent devant le bâtiment, Mme WIAME demande la possibilité de mettre un portail afin de clôturer-> L'Ag décide du report du point, à voir en fonction du trottoir piétonnier.
Electricité privé grenier : L'Ag ne souhaite pas intervenir sur le placement de luminaire dans le grenier (à usage privé.)
Mme WIAME demande l'autorisation de placer un air conditionné/pompe à chaleur avec passage de câble depuis le grenier vers l'appartement et unité sur la terrasse. Cette demande a déjà été acceptée précédemment, il est donc demandé de se conformer à ce qui a déjà été réalisé. (goulottes esthétiques et nuisance sonores limitées)

POINT 6 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT EN FONCTION DU BUDGET A MOYEN TERME

L'AG décide de doter le fonds de réserve de 4 x 1.250€.

Fin de l'AG phase 1, le 25/10/2022 à 19h27.

Bureau COLLIN

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

26/10/2022 à 18h : Copropriété générale toutes phases réunies

41 propriétaires présents ou représentés sur 58 et au niveau des quotités 74.739 sur 100.000.
L'assemblée générale est présidée par Mr SCHAUWERS

POINT 7 DIVERS ET TRAVAUX CONCERNANT TOUTES LES PHASES : FINITIONS PILASTRES / SECHAGE LINGE SUR TERRASSE/PORTE ACCES PARC

PILASTRES :
Une réparation doit encore être effectuée au niveau du ciel de balcon de la terrasse de Mme Coulon.
Une intervention pour colorer les réparations de béton doit encore être effectuée.
Les joints souples de dilatation entre terrasses doivent encore être effectués.

SECHAGE LINGE
L'assemblée marque son accord pour l'utilisation de séchoir type tancarville démontable sur les terrasses pour faire sécher le linge.

PORTE ACCES PARC
La double grille donnant accès au parc s'ouvre sans clés, une rectification sera effectuée afin de ne plus pouvoir ouvrir sans clé.

Parkings communs entre 1 et 2 l'apport de graviers doit encore être effectué, après cette intervention le marquage des places sera refait.

Un devis sera demandé pour le nettoyage des bandeaux de balcons pour la phase 1, 2 et 3.

POINT 8 RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC SPRL BUREAU PH. COLLIN

L'assemblée marque son accord à l'unanimité pour le renouvellement du mandat de syndic pour une période de 1 an dans les mêmes conditions financières pour chaque phase, indexées au 1er janvier sur base de l'indice santé.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 18h42.
Dans le cas où vous formulez des observations écrites, celles-ci seront consignées et commentées lors de la prochaine Assemblée Générale.

Fait à Leuze, le 26/10/2022

Envoyé à tous les propriétaires le 27/10/2022

Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ, 514.998