

Num. IPI : 504433

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12/03/2024 À 16:00

**0031 - ACP FERME DELIMOY (0877.501.491)
CHAUSSÉE DE LOUVAIN, 232-236
5004 BOUGE**

Lieu de l'assemblée : Bureaux du Syndic
Chaussée de Liège, 34
5100 Jambes

et réunis en Assemblée Générale

20 copropriétaires sur 34 résidents et 575 / 10 000 quotes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 16:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE - PRÉSIDENT - SECRÉTAIRE - SCRUTATEUR/ASSESEUR

Acceptez-vous, après comptage des quotités et présences, de voter à mains levées pour tous les points ci-après ainsi que l'élection du bureau d'assemblée comme suit :

M. Grégory TOUSSAINT en tant que secrétaire

Majorité absolue	Oui	5 660	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 660	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. APPROBATION DE LA TENUE DES COMPTES DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Approuvez-vous la tenue des comptes, le bilan et les répartitions de l'exercice du 1er janvier 2023 arrêté au 31 décembre 2023 ? –
Rapport des vérificateurs aux comptes – Situation des débiteurs – Décisions

de l'exercice écoulé et formule les points suivants :

- Le syndic est prié d'envoyer une nouvelle fois les accès à My Syndic à tous les copropriétaires

Il y a des propriétaires débiteurs parmi les copropriétaires dû au fait que les comptes ont tous été transmis en retard et le syndic est prié de veiller à ce que cela ne perdure pas en ce sens dans l'intérêt de la copropriété en prenant toutes les mesures nécessaires avec ou sans l'intervention d'un avocat.

Majorité absolue	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DES DÉPENSES COURANTES (VOIR ANNEXE)

Approuvez-vous, le budget prévisionnel des dépenses courantes tel que détaillé ci-après et joint à la convocation et êtes-vous d'accord de réaliser un complément au fonds de roulement suivant les données ci-après (+/- 1,8 à 2,4 % (actuellement le taux d'inflation est de 9,59 pour 2022 – 4,06 pour 2023 et 3,2 pour 2024 !!!) :

Le budget annuel +/- 64.300 € + fonds de réserve.

Fonds de roulement actuel : 30.000 €

Fonds de roulement idéal : 64.300 € divisé par 12 mois et multiplié par 5 : 26.791,66 € arrondi à 26.800 €.

Complément à réaliser : Pas de complément à réaliser

Majorité absolue	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DES FRAIS EXTRAORDINAIRES

Acceptez-vous, de ne pas établir de budget prévisionnel pour les frais ex décisions des travaux qui seront prises lors de la présente assemblée

Majorité absolue	Oui	
	Non	
	Voix exprimées	
	Abstentions	
Non		

5. SINISTRES À DÉCLARER, EN COURS OU CLÔTURÉS

Il s'agit principalement de sinistre privatif, la cause a été résolue mais il est prié aux copropriétaires concernés de fournir les factures afin de les transmettre au courtier.

6. ACTION EN JUSTICE ET/OU CONTENTIEUX – RATIFICATION DES PROCÉDURES/INTERVENANTS

Dossier VIRGA :

En date du 12/03/2024, la SRL VIRGA est à nouveau redevable de la somme de 18.205,68 euros.

Le syndic a relancé l'avocat BOUVIER à ce sujet et il nous a recommandé de relancer la procédure.

Le syndic est prié de prendre toutes les mesures nécessaires avec l'intervention de l'avocat BOUVIER afin de récupérer les sommes encore dues par la SRL VIRGA.

Majorité absolue	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. EVALUATION ET ÉCHÉANCIER DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES – MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (SI EXISTANT) DE POUVOIR SOUSCRIRE, DÉNONCER OU REMPLACER TOUT CONTRAT RÉCURRENT (VOIR ANNEXE)

Acceptez-vous, le rapport sur les contrats en cours tel que repris en annexe de la convocation ?

Il y a des nouveaux contrats que le syndic va passer avec des tiers :

- Energies (voir rapport sur les contrats pour plus de détails ou sur rendez-vous avec le syndic)

voici :

Il est relevé que le nettoyage intérieur et extérieur laisse à désirer. Le syndic est prié de faire la remarque à la société de nettoyage. Le nettoyage de l'extérieur n'est pas prévu dans leur contrat. Le syndic interrogera la société de nettoyage ainsi que le jardinier afin d'obtenir des devis pour un nettoyage en profondeur de la cour ainsi que devant les entrées des différents blocs. Des devis seront

Le syndic demandera que la société de nettoyage (VIP COMMUNICATION) réalise l'entretien de l'intérieur de la cour tous les quinze jours ainsi que l'évacuation des encombrants.

Majorité absolue	Oui	
	Non	
	Voix exprimées	
	Abstentions	
Non		
Abstention		

8. DÉCHARGE AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Donnez-vous décharge, aux membres du Conseil de Copropriété pour l' ou les années écoulées ?

Le syndic fait son mea culpa sur le fait qu'aucun Conseil de Copropriété n'a été convoqué durant l'exercice

		100,00 %
		0,00 %
		-
		-
Non		
Abstention		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU(X) VÉRIFICATEUR(S) AUX COMPTES

Majorité absolue	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE AU SYNDIC IMMO KREMAN SRL POUR L'EXERCICE ÉCOULÉ

Donnez-vous décharge, au syndic Immo Kreman srl pour sa mission de gestion pour l'exercice écoulé ?

Majorité absolue	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. APPEL AUX CANDIDATS POUR ÉLECTION INDIVIDUELLE DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Elisez-vous, individuellement, les membres du conseil de copropriété pour une année après appel aux candidats et tels que composé ci-après :

	100,00 %
	0,00 %
	-
	-

En cons

12. APPEL AUX CANDIDATS ET ÉLECTION INDIVIDUELLE DU OU DES VÉRIFICATEUR(S) AUX COMPTES

Elisez-vous, les vérificateurs aux comptes pour une année tel que repris ci-après :

Majorité absolue	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. MANDAT AU SYNDIC POUR 3 ANNÉES – IMMO KREMAN SRL – MANDAT POUR SIGNER LE CONTRAT DU SYNDIC

le contrat mis à jour du syndic dans les mêmes conditions ?

Majorité absolue	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. DISPOSITION À ADOPTER POUR PASSER SUITE À L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE NOUVELLES LÉGISLATIONS

Prolongez-vous, le mandat auprès de l'étude du notaire **DUCHATEAU** afin de présenter le projet de mise en concordance des statuts tels que repris ci-avant et qui sera à présenter lors d'une assemblée extraordinaire à organiser ?

Le projet est joint au PV.

Le syndic demande que pour fin mai, chaque copropriétaire vérifie que les lots qui lui sont attribués dans le projet des statuts soient bien correct et que chacun relise le projet afin d'émettre des remarques éventuelles.

Un conseil de copropriété sera convoqué 1ere quinzaine de juin. Lors de cette réunion, il faudra vérifier si les châssis sont privatifs ou communs.

Majorité des 4/5	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ACCEPTEZ-VOUS DES TRAVAUX DE RAFFRAICHISSEMENT DES CHÂSSIS DU COULOIR ENTRE LE BLOC A & B VERS LE A24 ?

Décidez-vous, d'accepter les travaux de rafraichissement des châssis du couloir entre le bloc A & B vers le A24 et de donner mandat ponctuel d'un an au Conseil de Copropriété pour des actes expressément déterminés en l'occurrence prendre toutes les décisions utiles au sujet de ces travaux de peintures pour un budget de 5.000e HTVA et en finançant ces travaux par les charges courantes ?

Le syndic demandera à une société de venir vérifier l'ensemble des châssis communs, le conseil de copropriété sera également invité

Majorité des 2/3	Oui	2 399	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	2 399	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. ACCEPTATION DES TRAVAUX DE RÉ-AGRÉAGE (FINITIONS INTÉRIEURS) DES VERRIÈRES A-B ?

Décidez-vous, de demander des devis pour les travaux de ré-agréage (finitions intérieurs) des verrières A-B et de donner mandat ponctuel d'un an au Conseil de Copropriété pour des actes expressément déterminés en l'occurrence de prendre toutes décisions utiles pour le ré-agréage des deux verrières pour un montant de 1.000e et en finançant ces travaux par les charges courantes ?

Majorité des 2/3	Oui	
	Non	
	Voix exprimées	
	Abstentions	
Non		
Abstention		

17. POINT SUR LES INFILTRATIONS AU BLOC E ET DANS LE LOT C22 - LE TRAVAIL DE VÉRIFICATION A-T-IL ÉTÉ EFFECTUÉ ?

Ce point a été réglé au C22 mais le C21 rencontre des problèmes d'humidités.

Pas de vote.

18. ENTRETIEN DU JARDIN - MAINTIEN AVEC L'ENTREPRISE ACTUELLE OU AUGMENTATION DES FRÉQUENCES ?

Décidez-vous, de demander des devis aux sociétés citées ci-dessous ?

La société actuelle DESIGN EXTERIEUR interviendra ce 13 mars 2024. La société planifie 90 heures et 15 minutes.

En 2022, ils ont planifié 85 heures. Pour 2024, la société demande à la copropriété de préciser sur quoi ils doivent insister.

Pour rappel en 2021, l'entretien était réalisé par une autre société pour le double du prix.

Il est relevé en séance que certaines interventions sont réalisées en dépit de bon sens (par exemple : feuilles soufflées par jour de grand vent)

Des devis seront demandés à VERT DECOR et à l'ASBL ATELIER.

Majorité des 2/3	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. ACCEPTEZ-VOUS DE FAIRE RÉALISER DES TRAVAUX D'ENTRETIEN GÉNÉRAL DES BÂTIMENTS (HUMIDITÉ- RÉPARATION ET ENTRETIEN GOUTTIÈRE-...)

Décidez-vous, de réaliser les travaux ci-après et en finançant ces travaux par les charges courantes ?

Les copropriétaires relèvent en séance que de nouveaux de panneaux publicitaires sont apparus depuis 2-3 ans, comme par exemple ceux qui se trouvent sur les deux pignons du bloc C. Il est prié au propriétaire FREEMO de se renseigner auprès de ses locataires afin de connaître l'historique de ces placements de panneaux publicitaires et également afin de savoir s'ils ont reçu un accord de la copropriété ou du syndic.

Le syndic demandera à la société qui entretient le jardin de ragréer les fosses/trou dans l'allée centrale où passe les voitures.

Le syndic est prié de vérifier le contrat avec DESIGN EXTERIEUR afin de savoir s'il est prévu l'évacuation des déchets verts.

L'entretien des gouttières et descentes d'eau pluviales est prévu.

Majorité des 2/3	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées		
	Abstentions		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. APPROBATION DU ROI CONDENSÉ DONT COPIE CI-JOINTE AVEC MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ AFIN DE L'ADAPTER DANS LES 20 JOURS POUR LE JOINDRE AU PV D'AG ?

Décidez-vous, d'approuver le ROI condensé joint à la convocation et de donner mandat ponctuel d'un an au Conseil de Copropriété pour des actes expressément déterminés en l'occurrence adapter le ROI afin de le joindre au PV d'AG ?

Majorité des 4/5	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. ACCEPTEZ-VOUS LA MODIFICATION DE LA CLÉ DE RÉPARTITION DU NETTOYAGE DES COMMUNS POUR QUE LES ZB2 + ZB4 + ZC5 (TOBYVINS) + F01 + F02 N'Y PARTICIPENT PLUS ?

Les copropriétaires présents et représentés approuvent le point mais stipulent que si des frais supplémentaires doivent être fait pour l'entretien extérieur et pour l'entretien des devantures des commerces alors ces suppléments doivent être supporté par l'ensembles des copropriétaires.

Majorité des 4/5	Oui	5 643	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 643	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

RENOUVELLEMENT DES 6 BOÎTES À LETTRES AU BLOC E POUR UN BUDGET DE MAXIMUM 1.500 € ? ?

Le syndic a demandé une actualisation du devis de SERVI-VIT et il faudrait compter +/- 1.350 euros.

Ce point est reporté

Majorité des	Oui	0	0,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	0	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

23. TRAVAUX À RÉALISER, À ACHEVER OU À SUIVRE

Décidez-vous, de faire réaliser, d'achever ou de suivre les petits travaux d'investissements, de valorisation, d'entretien et de conservation du patrimoine commune tel que repris dans la liste ci-après ?

- Travaux : *Mise en peinture à la chaux, le syndic est prié de demandé au notaire de vérifier qui doit participer aux frais. Ces travaux devraient être réalisés fin avril - début mai.*
- Un état des lieux du bâtiment sera réalisé par le syndic et les membres du conseil

Majorité des 2/3	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. FONDS DE RÉSERVE

Etes-vous d'accord d'alimenter le fonds de réserve tel que repris ci-après et le cas échéant de ratifier une utilisation du fonds de réserve par le syndic ou par le conseil de copropriété ?

- *Le montant du fond de réserve est actuellement de +/- 52.000 €*
- *Précédemment, les appels trimestriels étaient de 4.000 €*
- *Il est proposé de d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 4.000 €/trimestre (quatre mille euros) par trimestre à partir du 1er janvier 2024 sur l'exercice comptable en cours en fonction des millièmes pour l'ensemble de la copropriété.*

Majorité absolue	Oui	5 973	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 973	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. DEMANDE(S) FORMULÉE(S) PAR TOUTE PERSONNE OCCUPANT (LOCATAIRE)

Les copropriétaires sont tenus d'informer leurs locataires des décisions qui apporteraient des modifications à leur fonctionnement ou à leurs frais.

