



SRL NOBLUÉ IMMOBILIER
46, RUE DE BATTICE
B-4800 PETIT-RECHAIN
TÉL. 087446409
syndic@noblué.be

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 08/12/2022

**0033 - ACP CQRN
RUE NEUVE, 26
4650 HERVE**

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Noblué Immobilier, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

34 copropriétaires sur 62 totalisant 63 821,00 / 100 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:30 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés :

RÉSULTAT DES VOTES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2020

1. ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE : PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE.

Président(e) :

Secrétaire : Le secrétariat est assuré par le Bureau Noblué Immobilier, syndic, représenté par Luc Hamers.

Majorité absolue	Oui	62 753,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	62 753,00	-
	Abstentions	1 068,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2019-2020. COMPTES CONTRÔLÉS PAR MESSIEURS BEUVENS ET LESOINNE LE 29/09/20.

2. A) APPROBATION DES COMPTES ET DÉCHARGE À DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET AU SYNDIC. (VOTE À MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision : L'assemblée approuve les comptes et donne décharge aux commissaires aux comptes et au syndic.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. B) DE PAR LA LOI, LES COMMISSAIRES SONT AUTOMATIQUEMENT RECONDUITS POUR L'EXERCICE SUIVANT.

Décision : L'assemblée générale est satisfaite.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. C) LA DATE POUR LE PAIEMENT OU LE REMBOURSEMENT DES DÉCOMPTES A ÉTÉ FIXÉ AU 30 NOVEMBRE 2020 PAR LE COURRIER DU 05 NOVEMBRE 2020. (VOTE À MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision : L'assemblée générale est satisfaite.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021

1. ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE : PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE.

Président(e) : Madame Fassotte.

Secrétaire : Le secrétariat est assuré par le Bureau Noblué Immobilier, syndic, représenté par Luc Hamers.

Majorité absolue	Oui	62 753,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	62 753,00	-
	Abstentions	1 068,00	-
Abstention	M et Mme TANS - HUBERTS MICHAEL - CLAIRE		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020-2021. COMPTES CONTRÔLÉS PAR MESSIEURS BEUVENS ET LESOINNE LE 03/09/21.

2. A) APPROBATION DES COMPTES ET DÉCHARGE À DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET AU SYNDIC. (VOTE À MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision : L'assemblée approuve les comptes et donne décharge aux commissaires aux comptes et au syndic.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. B) DE PAR LA LOI, LES COMMISSAIRES SONT AUTOMATIQUÉMENT RECONDUITS POUR L'EXERCICE SUIVANT.

Décision : L'assemblée générale est satisfaite.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. C) LA DATE POUR LE PAIEMENT OU LE REMBOURSEMENT DES DÉCOMPTES A ÉTÉ FIXÉ AU 30 NOVEMBRE 2021 PAR LE COURRIER DU 08 NOVEMBRE 2021. (VOTE À MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision : L'assemblée générale est satisfaite.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022

1. ELECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE : PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE.

Président(e) :

Secrétaire : Le secrétariat est assuré par le Bureau Noblué Immobilier, syndic, représenté par Luc Hamers.

Majorité absolue	Oui	62 753,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	62 753,00	-
	Abstentions	1 068,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021-2022. COMPTES CONTRÔLÉS PAR MESSIEURS BEUVENS, TANS ET LESOINNE LE 10/11/22.

2. A) RAPPORT ET COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Informations : Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par les commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires. Les commissaires aux comptes effectuent le rapport en assemblée générale.

2. B) APPROBATION DES COMPTES ET DÉCHARGE À DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET AU SYNDIC. (VOTE À MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision : L'assemblée approuve les comptes et donne décharge aux commissaires aux comptes et au syndic.

Majorité absolue	Oui	63 686,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 686,00	-
	Abstentions	135,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. C) DÉSIGNATION ANNUELLE DU/DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE COMPTABLE EN COURS.

Décision : Monsieur Lesoinne.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DATE POUR LE PAIEMENT OU LE REMBOURSEMENT DES DÉCOMPTES.

Décision : Le paiement et remboursement des décomptes est fixé au 31 janvier 2023.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. BOUCHERIE LA NEUVE : NON-RESPECT DE LA DÉCISION PRISE PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 14 OCTOBRE 2019 AU POINT 9. (VOTE)

4. A) EMPRISE DE 3,70M² SUR LE TERRAIN DE LA COPROPRIÉTÉ. MOTEUR (FRIGO) PLACÉ DANS LES COMMUNS (COULOIR CAVES NAPOLÉON).

- L'assemblée générale accepte sans contrepartie l'emprise des 3,70m² sur le terrain de la copropriété dû à l'agrandissement de la Boucherie.
- L'assemblée générale tolère le moteur de frigo placé au sous-sol de Napoléon pour autant que monsieur Servais réalise un caisson anti-bruit autour de ce moteur avant fin mai 2023.
- Monsieur Servais signale que les cuissons effectuées dans la boucherie seront à présent effectuées dans le restaurant dans le but d'éviter les nuisances olfactives pour les occupants du bloc Napoléon.
- Monsieur Servais annonce qu'une vendeuse effectuera le nettoyage régulier des couloirs utilisés par la boucherie situés au sous-sols de la résidence Napoléon.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. B) TABLEAU ÉLECTRIQUE DE LA BOUCHERIE PLACÉ DANS UN LOCAL COMMUNS (LOCAL NETTOYAGE).

Décision : Monsieur Servais fera déplacer le tableau électrique présent dans le local nettoyage avant fin mai 2023.
Il videra de ce local de tout ce qui lui appartient.
Ce local retrouvera son affectation initiale.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. LA TABLE DU BOUCHER : EXTRACTION DE HOTTE DE CUISINE VERS LES GARAGES. (NON CONFORME).

Décision : Le propriétaire du restaurant annonce qu'il prolongera le conduit d'extraction de la hotte jusqu'aux panneaux en bois situés au fond du garage. Ce travail sera réalisé pour fin janvier 2023 au plus tard. Il appartient au propriétaire du restaurant d'obtenir les autorisations communales nécessaires.

6. RATIFICATION DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR. (VOTE AU 2/3)

Décision : L'assemblée générale ratifie le nouveau Règlement d'Ordre Intérieur.

Majorité des 2/3	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. ASSURANCE & SINISTRES (POINT SUR LA SITUATION ET VOTE ÉVENTUEL)

7. A) CONTRAT ACTUEL CBC : PRIME 9215€ AVEC FRANCHISE DE 2.650€

Informations sur le contrat actuel.

7. B) PROPOSITION DU COURTIER : PRIME 9835€ AVEC FRANCHISE DE 1.200€

Décision : Accord de l'assemblée générale sur la proposition du courtier.
L'assemblée s'accorde également pour amener le montant minimum à partir duquel les sinistres peuvent être déclarés à 1.200€.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. RÉALISATION D'UN AUDIT TECHNIQUE COMPLET VIA LA SOCIÉTÉ IMMOPASS. (VOTE À MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision : L'assemblée souhaite commander la société IMMOPASS pour la réalisation de cet audit pour le montant de 5.033,60€ TVAC. L'audit sera présenté lors de l'Assemblée Générale 2023 ainsi qu'une priorisation et une budgétisation des travaux. Ce montant sera financé en dépense courante.

Majorité absolue	Oui	58 987,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	58 987,00	-
	Abstentions	4 834,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. TRAVAUX ET/OU ENTRETIEN À PRÉVOIR.

A) MISE EN CONFORMITÉ DES TROIS ASCENSEURS SUITE AUX ANALYSES DE RISQUE DU 15/10/2019. (VOTE À MAJORITÉ ABSOLUE)

9. A) 1. ASCENSEUR BLOC MONTPARNASSE

Budget de 10.215,14€ (Offre Ascelec + Trappe accès machinerie via la Menuiserie AMS)

Décision : Afin de répondre aux obligations légales, les propriétaires d'appartements dans le bloc Montparnasse s'accordent pour réaliser la mise en conformité de l'ascenseur pour un budget de 10.215,14 €.

Le financement se fera via un appel de fonds spécial à échéance au 28 février 2023. L'appel de fonds se trouve en annexe de ce procès-verbal, nous vous remercions de prendre vos dispositions.

Majorité absolue	Oui	10 575,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	10 575,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. A) 2. ASCENSEUR BLOC MARIE-THÉRÈSE

Budget : 5.805,62 € (Offre Ascelec)

Décision : Afin de répondre aux obligations légales, les propriétaires d'appartements dans le bloc Marie-Thérèse s'accordent pour réaliser la mise en conformité de l'ascenseur pour un budget de 5.805,62 €.

Le financement se fera via un appel de fonds spécial à échéance au 28 février 2023. L'appel de fonds se trouve en annexe de ce procès-verbal, nous vous remercions de prendre vos dispositions.

Majorité absolue	Oui	20 809,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	20 809,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. A) 3. ASCENSEUR BLOC NAPOLÉON

Budget : 11.117,67€ (Offre Ascelec + Trappe accès machinerie et claustra via la Menuiserie AMS)

Décision : Afin de répondre aux obligations légales, les propriétaires d'appartements dans le bloc Napoléon s'accordent pour réaliser la mise en conformité de l'ascenseur pour un budget de 11.117,67 €.

Le financement se fera via un appel de fonds spécial à échéance au 28 février 2023. L'appel de fonds se trouve en annexe de ce procès-verbal, nous vous remercions de prendre vos dispositions.

Majorité absolue	Oui	9 339,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	9 339,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. B) BLOC MONTPARNASSE ; (VOTE 2/3)

- Remplacement du bloc boîtes aux lettres. (Offre IO-BOX : 2.110,10€)

- Remplacement du parlophone par un vidéophone. (Offre Crahay Technics : 1.673,74€ + 310€/app)

Décision : Les propriétaires d'appartements dans le bloc Montparnasse s'accordent pour remplacer les boites aux lettres ainsi que le système de parlophonie pour un budget de 6.900,00 €.

Les propriétaires décident d'une répartition par lot. Le coût sera identique pour chaque appartement.

Le financement se fera via un appel de fonds spécial à échéance au 31 janvier 2023. L'appel de fonds se trouve en annexe de ce procès-verbal, nous vous remercions de prendre vos dispositions.

Majorité des 2/3	Oui	10 575,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	10 575,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. C) BLOC NAPOLÉON ; (VOTE 2/3)

- Remplacement du bloc boîtes aux lettres. (Offre IO-BOX : 2.709,31€)

- Remplacement du parlophone par un vidéophone. (Offre Crahay Technics : 2.297,02€ + 310€/app)

Décision : Les propriétaires d'appartements dans le bloc Napoléon ne souhaitent pas réaliser ces travaux.

Majorité des 2/3	Oui	9 339,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	9 339,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. D) BLOC MARIE-THÉRÈSE ; (VOTE 2/3)

- Remplacement de toute l'entrée en bois par des châssis et porte en PVC. (Offre Menuiserie AMS : 16.559,32€)
- Remplacement du bloc boîtes aux lettres. (Offre IO-BOX : 5.096,40€)
- Remplacement du parlophone par un vidéophone. (Offre Crahay Technics : 2.732,68€ + 310€/app)

Décision : Les propriétaires d'appartements dans le bloc Marie-Thérèse s'accordent pour remplacer le châssis de l'entrée, les boîtes aux lettres ainsi que le système de parlophonie pour un budget de 24.700,00 €.

Les propriétaires décident d'une répartition par lot. Le coût sera identique pour chaque appartement.

Le financement se fera via 2 appels de fonds spéciaux à échéance aux 31 janvier 2023 et 31 mars 2023. Les appels de fonds se trouvent en annexe de ce procès-verbal, nous vous remercions de prendre vos dispositions.

Majorité des 2/3	Oui	20 809,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	20 809,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE. (VOTE À MAJORITÉ ABSOLUE)

10. A) BLOC MARIE-THÉRÈSE

Solde du Fonds de Réserve du bloc Marie-Thérèse au 30/06/22 : 12.656,80€

Décision : Les propriétaires du Bloc Marie-Thérèse décident de ne pas alimenter le Fonds de Réserve.

Majorité absolue	Oui	20 809,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	20 809,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. B) BLOC MONTPARNASSE

Solde du Fonds de Réserve du bloc Montparnasse au 30/06/22 : 2.666,79€

Décision : Les propriétaires du Bloc Montparnasse décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 5.000€ en un appel de fonds à échéance au 31 mai 2023. L'appel de fonds se trouve en annexe de ce procès-verbal, nous vous remercions de prendre vos dispositions.

Majorité absolue	Oui	10 575,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	10 575,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. C) BLOC NAPOLÉON

Solde du Fonds de Réserve du bloc Napoléon au 30/06/22 : 204,83€

Décision : Les propriétaires du Bloc Napoléon décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 8.000€ en un appel de fonds à échéance au 31 mai 2023. L'appel de fonds se trouve en annexe de ce procès-verbal, nous vous remercions de prendre vos dispositions.

Majorité absolue	Oui	9 339,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	9 339,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. D) BLOC GALERIE

Solde du Fonds de Réserve du bloc Galerie au 30/06/22 : 703,93€

Décision : Les propriétaires du Bloc Galerie décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 5.000€ en un appel de fonds à échéance au 31 mai 2023. L'appel de fonds se trouve en annexe de ce procès-verbal, nous vous remercions de prendre vos dispositions.

Majorité absolue	Oui	20 193,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	20 193,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. E) BLOC GARAGE

Solde du Fonds de Réserve du bloc Garages au 30/06/22 : 5615,15€

Décision : Les propriétaires du Bloc Garage décident de ne pas alimenter le Fonds de Réserve.

Majorité absolue	Oui	2 770,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	2 770,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. FOURNISSEURS.

11. A) NETTOYAGE. PRÉVOIR LE REMPLACEMENT DE MADAME SANGIOVANNI PENSIONNÉE EN JUILLET 2023.

Coût de fonctionnement de Madame Sangiovanni sur l'exercice 2021-2022 : 18.373,63€

Offre de la société Aureum pour effectuer les même prestations à la même fréquence que celles réalisées par Madame Sangiovanni : 25.966,80€

Décision : Dès la fin du contrat de Madame Sangiovanni, l'assemblée souhaite que le nettoyage de l'entrée des 3 blocs soient réalisé une fois par semaine.

L'offre de la société Aureum sera revue en ce sens et la société Aquavitre sera questionnée.

La société la moins disante sera choisie pour effectuer le remplacement de Madame Sangiovanni dès sa pension.

L'assemblée générale souhaite offrir un cadeau de départ à Madame Sangiovanni de 20€ par appartement et par commerce (à charge des propriétaires). Ce montant sera versé sur le compte de Madame Sangiovanni fin mai 2023.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. B) ASCENSORISTE.

Décision : Satisfaction générale.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. C) CHAUFFAGISTE.

Décision : Satisfaction générale.

Majorité absolue	Oui	63 821,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Total copropriété	63 821,00	-
	Abstentions	0,00	-
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. D) AUTRES FOURNISSEURS.

Néant

