



SRL NOBLUÉ IMMOBILIER
RUE DE BATTICE, 46
B-4800 PETIT-RECHAIN
TÉL. 087446409
syndic@noblue.be
Num. IPI : 513309

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10/10/2024 À 18:00

**0033 - ACP CQRN (0850.298.139)
RUE NEUVE, 26
4650 HERVE**

Lieu de l'assemblée : Salle Paroissiale de Herve
Avenue Dewandre, 38b
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.

36 copropriétaires sur 62 totalisant 66 455,00 / 100 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:25 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés :

Au cours de l'Assemblée générale :

LISTE DES RÉSOLUTIONS

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

Présidente

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

Majorité absolue	Oui	66 455,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	66 455,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. CONTRÔLE DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023-2024 VÉRIFIÉS PAR MADAME FASSOTTE-SIMAR ET MONSIEUR KONAT-MAUS.

2. A) RAPPORT ET COMMENTAIRE DES COMMISSAIRES 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.

Monsieur Konat-Maus étant à l'étranger durant la période de contrôle des comptes, ce dernier n'a pas contrôlé les comptes avec Madame Fassotte.

2. B) CONTENTIEUX FINANCIERS.

2. C) APPROBATION DES COMPTES ET DÉCHARGE À DONNER AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES ET AU SYNDIC.

Le syndic annonce qu'il subsiste une erreur dans les comptes

Compte comptable 610663 - Travaux divers marie-thérèse (propriétaire) " Placement de rampes d'escaliers vers entre-sol " à 795,00€.

Ce travail a été réalisé dans les 3 blocs Montparnasse, Marie-Thérèse et Napoléon, la prise en charge de cette facture est donc à répartir en tier à chaque bloc appartements.

Cette correction sera réalisée dans l'exercice comptable en cours.

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

Majorité absolue	Oui	64 800,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	64 800,00	-
	Abstentions	1 655,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Majorité absolue	Oui	66 455,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	66 455,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. E) DATE POUR LE PAIEMENT OU LE REMBOURSEMENT DES DÉCOMPTES.

Décision : Le paiement et remboursement des décomptes est fixé au 31 novembre 2024.

Majorité absolue	Oui	66 455,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	66 455,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. BUDGET ET PROVISIONS.

3. A) BUDGET PRÉVISIONNEL.

Décision : L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel.

Majorité absolue	Oui	66 455,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	66 455,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. B) ADAPTATION DES PROVISIONS SELON LE BUDGET.

Décision : L'assemblée générale souhaite adapter les provisions à partir de décembre 2024 selon le budget prévisionnel.

Majorité absolue	Oui	66 455,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	66 455,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. FOURNISSEURS.

4. A) NETTOYAGE.

L'assemblée informe que le prestataire (Emanuel) ne remplirait pas correctement le cahier des charges.

Décision : Le Syndic verra la société Aureum sur place, notamment au niveau du nettoyage des couloirs des caves.

Majorité absolue	Oui	65 119,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	65 119,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. B) ASCENSORISTE.

L'assemblée informe que depuis la mise en conformité des ascenseurs, il y a des pannes régulières sur l'ascenseur du bloc Marie-Thérèse et Montparnasse.

Décision : Une réunion sera faite sur place avec la société Ascelec-Orona. Messieurs Lesoinne et Maus-Konat seront conviés.

Majorité absolue	Oui	65 119,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	65 119,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. C) JARDINIER.

Décision : L'assemblée générale s'accorde pour que le désherbage de l'esplanade soit effectué deux fois par an.

Lors du nettoyage de l'esplanade, l'assemblée souhaite que le nettoyage soit effectué jusqu'aux entrées des résidences Marie-Téhrèse et Montparnasse et également au niveau du porche de l'entrée galerie/Napoléon.

Majorité absolue	Oui	65 119,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	65 119,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. D) AUTRES FOURNISSEURS.

Néant.

5. NÉANT.

6. TRAVAUX ET/OU ENTRETIEN À PRÉVOIR.

6. A) POINT SUR LES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ DES ASCENSEURS.

Le Syndic annonce que les travaux de Mise en Conformité ont été réalisés et réceptionnés sauf pour l'ascenseur de la résidence Montparnasse. En effet, Ascelec-Orona annonce que le treuil (moteur) tombera en panne sous peu car il fait énormément de bruit. Le remplacement des garnitures de frein en amiante n'a donc pas été effectué car cette intervention ne serait pas nécessaire si le treuil (moteur) était remplacé.

Le Syndic a reçu des devis avoisinants les 30.000€ de travaux pour chaque ascenseur pour :

- Le remplacement du groupe de traction par un kit moteur, châssis, câbles de traction et nouvelle suspension cabine/contrepoids.
- Le remplacement de l'armoire de commande vétuste par un kit armoire de commande modernisée.

Décision : Le Syndic organisera le passage sur place avec la société Asclec-Orona afin d'obtenir plus d'information. Messieurs Lesoinne et Maus-Konat ainsi que Madame Nols seront conviés.

Majorité absolue	Oui	65 119,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	65 119,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. B) TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ INCENDIE.

- Présentation par l'architecte Monsieur ERIC MEECKERS des travaux à réaliser selon le Règlement de police contre les risques d'incendies et d'explosion Zone de secours Vesdre Hoëgne Plateau.
- Présentation de la convention honoraire de l'architecte Eric Meeckers.
- Organisation d'une Assemblée Générale Extraordinaire pour présenter la soumission des entreprises et décider du financement des travaux.

Décision : Une Assemblée Générale extraordinaire sera organisée en 1er trimestre 2025 pour présentation du cahier des charges et budgets.

Le Syndic consultera les statuts de la copropriété concernant la répartition de ces frais (par blocs ou en quotités générales).

Majorité des 2/3	Oui	65 119,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	65 119,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. C) TRAVAUX DE RÉFECTION DES BALCONS ET TERRASSES.

- Présentation par l'architecte Monsieur ERIC MEECKERS des travaux à réaliser.
- Présentation de la convention honoraire de l'architecte Eric Meeckers.
- Organisation d'une Assemblée Générale Extraordinaire pour présenter la soumission des entreprises et décider du financement des travaux.

Décision : Ces travaux feront également l'objet de l'Assemblée Générale extraordinaire organisée en 1er trimestre 2025 pour présentation du cahier des charges et budgets.

Majorité des 2/3	Oui	65 119,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	65 119,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. D) ENTRETIEN DES PLANCHES COSTIÈRES DE TOITURE.

Décision : Ce travail sera effectué lors des travaux de façades car des échafaudages seront utilisés pour ces travaux.

Majorité des 2/3	Oui	65 119,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	65 119,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

7. A) BLOC MARIE-THÉRÈSE. SOLDE FONDS DE RÉSERVE AU 30/06/2024 : 15.744,88€

Décision : Les propriétaires du Bloc Marie-Thérèse décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 3.000€ en un appel de fonds à échéance au 31 mars 2025.

Le service comptabilité transmettra l'appel de fonds par courriel aux propriétaires disposant d'une adresse mail. Pour les propriétaires ne disposant par d'adresse mail, l'appel sera envoyé par courrier postal.

Nous vous remercions de prendre vos dispositions pour le paiement.

Majorité absolue	Oui	13 526,00	60,39 %
	Non	8 873,00	39,61 %
	Voix exprimées	22 399,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. B) BLOC MONTPARNASSE. SOLDE FONDS DE RÉSERVE AU 30/06/2024 : 12.709,52€

Décision : Les propriétaires du Bloc Montparnasse décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 5.000€ en deux appels de fonds à échéance au 28 février et 31 mai 2025.

Le service comptabilité transmettra les appels de fonds par courriel aux propriétaires disposant d'une adresse mail. Pour les propriétaires ne disposant par d'adresse mail, les appels seront envoyés par courrier postal.

Nous vous remercions de prendre vos dispositions pour les paiements.

Majorité absolue	Oui	12 001,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	12 001,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. C) BLOC NAPOLÉON. SOLDE FONDS DE RÉSERVE AU 30/06/2024 : 13.244,96€

Décision : Les propriétaires du Bloc Napoléon décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 5.000€ en deux appels de fonds à échéance au 28 février et 31 mai 2025.

Le service comptabilité transmettra les appels de fonds par courriel aux propriétaires disposant d'une adresse mail. Pour les propriétaires ne disposant par d'adresse mail, les appels seront envoyés par courrier postal.

Nous vous remercions de prendre vos dispositions pour les paiements.

Majorité absolue	Oui	5 289,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 289,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. D) BLOC GALERIE. SOLDE FONDS DE RÉSERVE AU 30/06/2024 : 15.733,05€

Décision : Les propriétaires du Bloc Galerie décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 10.000€ en deux appels de fonds à échéance au 28 février et 31 mai 2025.

Le service comptabilité transmettra les appels de fonds par courriel aux propriétaires disposant d'une adresse mail. Pour les propriétaires ne disposant par d'adresse mail, les appels seront envoyés par courrier postal.

Nous vous remercions de prendre vos dispositions pour les paiements.

Majorité absolue	Oui	14 483,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	14 483,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. E) BLOC GARAGE. SOLDE FONDS DE RÉSERVE AU 30/06/2024 : 10.654,21€

Décision : Les propriétaires du Bloc Garage décident d'alimenter le Fonds de Réserve à hauteur de 5.000€ en deux appels de fonds à échéance au 28 février et au 31 mai 2025.

Le service comptabilité transmettra l'appel de fonds par courriel aux propriétaires disposant d'une adresse mail. Pour les propriétaires ne disposant par d'adresse mail, l'appel sera envoyé par courrier postal.

Nous vous remercions de prendre vos dispositions pour le paiement.

Majorité absolue	Oui	1 576,00	82,90 %
	Non	325,00	17,10 %
	Voix exprimées	1 901,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Décision : A l'issue des votes ci-dessous, le conseil de copropriété est composé de

8. CANDIDAT 1 :

Majorité absolue	Oui	48 045,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	48 045,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. CANDIDAT 2 :

Majorité absolue	Oui	48 045,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	48 045,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. POINT(S) DIVERS NON SOUMIS AU VOTE.

- L'assemblée générale informe que lors de la cavalcade, la Taverne a placé un Food Truck sur l'esplanade. Le Syndic informe qu'il n'a jamais donné cette autorisation. Rappel sera fait aux tenanciers de la taverne que toute occupation de l'esplanade doit faire l'objet d'une demande au Syndic.

- Résidence Marie-Thérèse : La valve d'affichage avec les noms des occupants ne serait pas assez visible car renfoncées par rapport aux boîtes aux lettres. Le Syndic demandera à un corps de métier de faire une sorte de caisson permettant d'avancer la valve d'affichage.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:30.

Le Président

Le Secrétaire