

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CARENCE DU 03/04/2025 À 15:00

0031 - ACP ASTRID 0877637093 (0877.637.093)
RUE DES CARMES, 37
5000 NAMUR

Lieu de l'assemblée : Salle "Le Chalet"
Rue du Cimetière, 25
5100 Jambes (Montagne)

Procès verbal

Sur convocation du syndic,
Carence.

les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale

4 copropriétaires sur 6 totalisant 380 / 1 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 15:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

-
-
-
-

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. PRISE DES PRÉSENCES

Vérifications des présences et procurations.

2. DÉSIGNATION DE LA PRÉSIDENTE

Désignation de la présidence de l'Assemblée Générale : La candidature de Madame Durant est retenue.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE

Désignation du secrétaire de l'Assemblée Générale : Le bureau du syndic est désigné "secrétaire"

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. SOLDES DES COMPTES BANCAIRES DE LA COPROPRIÉTÉ

Solde des comptes bancaires de la Copropriété : Compte courant : 14.524,17 € au 03-04-2025 et le Compte épargne : 32.702,49 € au 03-04-2025.

5. BILAN DES CONTENTIEUX

Bilan des contentieux : Un copropriétaire est systématiquement en retard de paiement, à ce jour la personne doit à la copropriété 1.573,76 €.

Pour la parfaite connaissance des copropriétaires, le syndic explique et comprend qu'il peut y avoir des difficultés dans la vie aussi il n'est pas tolérable que des propriétaires bailleurs qui perçoivent ou non des provisions des locataires soient en retard de paiement et les autres copropriétaires occupants ou non en retard éventuel ne peuvent exposer la copropriété à des frais de retard pour facture impayée au risque de contraindre le syndic à opérer des appels intermédiaires ou appels supplémentaires à tous les copropriétaires pour couvrir les frais de fonctionnement. Les versements demandés doivent être réalisés impérativement pour maximum l'échéance fixée. Un versement est comptabilisé pour l'exercice correspondant en fonction de sa date valeur. En d'autres termes, il y a lieu de verser les appels de fonds sollicités durant la période de l'exercice pour lequel ils font l'objet. Après la date de fin d'exercice, ils sont attribués à l'exercice suivant et le trop peu versé durant l'exercice écoulé est à compenser inévitablement. Il revient à chacun d'exercer la plus grande rigueur pour ne pas mettre en péril la copropriété. La transparence des comptes est au prix d'une discipline de chacun. Le syndic opère les rappels aux copropriétaires en retard de paiement. Les frais de rappel de 30 € sont réclamés en frais privatifs aux concernés. Ces frais de rappels peuvent être majorés. Le cas échéant, le syndic s'adressera à un bureau d'avocat pour entamer les démarches de récupération. L'Assemblée Générale confirme la bonne compréhension.

6. PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ÉCOULÉ + APPROBATION DES COMPTES

Présentation des comptes de l'exercice écoulé et présentation du rapport du ou des vérificateurs aux comptes. Les vérificateurs confirment la bonne tenue des comptes.

Mr Feyt : Je n'ai pas de remarque particulière mes questions posées ayant reçu réponse.

Mme Durant : Je vous confirme que j'ai regardé les comptes de la copropriété et que je n'ai pas de remarques. Merci pour votre travail.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. QUITUS À DONNER AU(X) COMMISSAIRE(X) AUX COMPTES

Quitus à donner au(x) commissaire(x) aux comptes pour l'exercice écoulé.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Désignation du ou des commissaires aux comptes. Nous rappelons qu'il est important d'être disponible pour la vérification des comptes, les décomptes doivent être envoyés aux copropriétaires au moins un mois avant l'assemblée générale.

Candidature retenue de Madame Chantal Durant et la candidature de Monsieur Feyt. Les votes individuels sont identiques.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Election et/ou renouvellement des membres du Conseil de Copropriété Candidature retenue de Madame Chantal Durant et la candidature retenue de Monsieur Xavier Feyt. Les votes individuels sont identiques.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. LECTURE DES COURRIERS DES LOCATAIRES NE DISPOSANT PAS DU DROIT DE VOTE

Néant

Le syndic signale qu'il est important que les copropriétaires adressent correctement et en temps voulu les décomptes des charges à leurs locataires. Le syndic souhaite ne pas interférer aux relations bailleur(s)/preneur(s), nous ne répondons pas aux questions des locataires et laissons les propriétaires en charge de leur(s) locataire(s). Nous sommes à la disposition de répondre aux attentes des copropriétaires bailleurs dans la limite du possible étant désignés pour la gestion des communs de l'immeuble selon les décisions des Assemblées Générales.

11. SINISTRES ET CONTRATS

Bilan des sinistres : Néant.

Contrats : Les nettoyages des communs par la société Mr Cube - L'assurance incendie chez AG Assurance - Les entretiens et maintenances de(s) l'ascenseur(s) par Technilift, les contrôles de(s) l'ascenseur(s) par SGS - L'électricité des communs par Engie Electrabel - Les relevés des consommations par Caloribel (Techem) - Les livraisons de mazout par les Ets Sacré - Les entretiens et dépannages chaudière par Mr Delfosse - La maintenance des extincteurs par Alfa Prevent. L'assemblée générale se prononce favorablement à rejoindre le contrat cadre proposé par le syndic pour le compteur électrique des communs. Ce contrat d'un an chez ENGIE prend cours le 01-05-2025 et peut être résilier annuellement. Coût de ce poste en 2024 = 1.143,14 € TVAC.

Majorité des 2/3	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. BILAN DES TRAVAUX RÉALISÉS

Bilan des travaux réalisés : Suivis des nettoyages des communs, des livraisons de mazout, des contrôles et maintenances de l'ascenseur, de la vérification des extincteurs. Relevés des compteurs et la communication des index aux fournisseurs - Communication des totaux des postes des consommations à répartir par la société en charge des décomptes des consommations privatives - Entretien de la chaudière - Remplacement de deux vases d'expansion - Placement de deux compteurs d'eau pour les REZ de chaussée - Demande de clés supplémentaires - Remplacement d'un bouton fixe et rosace + crosses à la porte - Nettoyage chambre de visite et avaloir - Evacuations de déchets et encombrants dans le sous-sol et nettoyage des caves communes - Désherbages du parking et nettoyages de la cour arrière - Remplacement d'un hublot - Remplacement d'affiches plastifiées + coordonnées ascenseurs + remplacement d'ampoules + nettoyage de reste de papier collant.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. QUITUS AU SYNDIC

Quitus au Syndic pour l'exercice écoulé.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. BILAN À LONG TERME DES TRAVAUX ÉVENTUELS

Passage en revue des travaux éventuels à envisager dans la copropriété (délai de 5 ans). Aucun point n'est mentionné lors de l'Assemblée.

15. PROCHAINS TRAVAUX ÉVENTUELS + FINANCEMENT EN FONCTIONS DES TRAVAUX ÉVENTUELS DÉCIDÉS

Un rapport amiante de l'ensemble de l'immeuble devra être réalisé tout comme le contrôle de l'installation électrique. Financement dans les charges trimestrielles.

Majorité des 2/3	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. MISE EN CONFORMITÉ DE L'ASCENSEUR (DEVIS REÇU CE VENDREDI 07-03-2025)

Pour faire suite au rapport d'analyse de risque de l'organisme de contrôle SECT «SGS » datant du « 14/10/2021 » avec la référence « n° B20211014-1239088-MLU-091137-ARRA-AL2051 », et rapport de visite d'inspection préventive « 10/09/2024 » avec la référence « n° B20240910-1239088-JLA-205231-ALPEN-AL2051 » l'assemblée générale accepte l'offre de Technilift pour un montant de 4.901,10 € pour la levée des remarques dans le but d'obtenir l'attestation de régularisation et devancer les problèmes de porte des paliers aux étages 1 et 3. Financement par le compte courant.

Majorité des 2/3	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. DÉCOMPTES TRIMESTRIELS DES CHARGES À PAYER AU COMPTE BE63 9501 3809 6508 TITULAIRE ACP ASTRID

Vote pour la poursuite des décomptes des charges trimestriellement à termes échus.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE À PAYER AU COMPTE BE30 9502 0085 5811 TITULAIRE ACP ASTRID

Fixation du fonds de réserve : Les rentrées locatives serviront d'appels pour le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. MONTANT DU SEUIL DÉCISIONNEL DU SYNDIC SEUL (POINT REVU CHAQUE ANNÉE)

Montant du seuil décisionnel du syndic seul : proposition du montant de 250 € HTVA.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. FIXATION : SEUIL SANS MISE EN CONCURRENCE DE DEVIS (POINT REVU CHAQUE ANNÉE)

Fixation : Seuil (montant) sans mise en concurrence de devis, proposition de fixer le seuil à 1.000 € HTVA.

Majorité des 2/3	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. MONTANT DU SEUIL DÉCISIONNEL DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SEUL (POINT REVU CHAQUE ANNÉE)

Montant du seuil décisionnel du Conseil de Copropriété seul, montant proposé : 1.000 € HTVA.

Majorité des 2/3	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. CONFIRMATION DE LA QUINZAINE ANNUELLE POUR L'ORGANISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Fixation de l'organisation annuelle de l'Assemblée Générale lors de la première quinzaine de Mars.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. MISE À JOUR DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (POINT REVU CHAQUE ANNÉE)

Mise à jour du règlement d'ordre intérieur sous signature privée.

Majorité des 2/3	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. RAPPELS D'USAGES + RAPPEL DU RESPECT DU ROI

Rappel de communiquer et de réactualiser constamment au syndic vos coordonnées et celles de votre(vos) locataire(s) éventuel(s) + Rappel du respect du ROI + insistance concernant la problématique des encombrants continuellement abandonnés dans les communs ainsi que des déchets et matériaux des travaux réalisés dans les appartements tout autant abandonnés également + problématique du parking sauvage.

25. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

Renouvellement du mandat du syndic pour une année avec l'indexation selon la loi en la matière.

Majorité absolue	Oui	380	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	380	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 15:39.