



Gestion Com-For scrl
Rue La Haut, 43
B-1380 PLANCENOIT
T. 02/6 333 666
F. 02/6 520 441

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 novembre 2023.

Présents : *Servais, Vandeville, Bouhassoune, Siddiqi, Demin, J-L . Van Minnenbruggen, Gielen et Dosogne.*

Représentée : *Exsteen-Meyers, S. Van Minnenbruggen, Slowack et Sellier.*

Syndic : *Le syndic Gestion Com-For scrl est représenté par F. Wanlin.*

La séance est ouverte à 17h30.

1. Validité de l'Assemblée Générale Ordinaire

1.1. Signature du registre des présences. Remise des procurations.

Procurations : Exsteen, S.Van Minnenbruggen, Slowack et Sellier.

1.2. Quorum :

L'assemblée générale est valablement constituée : 760 quotités sur 1.000 sont présentes ou représentées et 12 propriétaires sur 16 sont présents ou représentés. Le double quorum est donc bien atteint, les votes sur les points repris à l'ordre du jour peuvent avoir lieu valablement.

1.3. Nomination d'un président de séance et d'un secrétaire d'assemblée.

Monsieur Bouhassoune est désigné « président de l'assemblée ». Le syndic assumera la fonction de secrétaire et rédigera le procès-verbal.

2. Rapport des membres du conseil de copropriété.

Le syndic est en contact régulier avec les membres du conseil de copropriété.

3. Comptes 2022-2023.

Présentation des comptes :

Le syndic parcourt avec les copropriétaires les différents documents envoyés avec la convocation. La commissaire aux comptes, Madame Van Minnenbruggen, atteste de la parfaite régularité de ceux-ci.

Approbation des comptes :

OUI : 760/760 (100%)	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaire ayant voté « NON » : néant		
Propriétaire ayant voté « ABS » : néant		

Décharge au syndic et au commissaire aux comptes

OUI : 760/760 (100%)	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaire ayant voté « NON » : néant		
Propriétaire ayant voté « ABS » : néant		

Remarques :

Deux déplacements ont été facturés par le serrurier Verschelde en 2022. Le syndic a contacté ce dernier pour obtenir des explications de sa part. Il estime que ses factures sont justifiées. Au vue du montant qui a par ailleurs été réclamé par ce dernier pour la pose de la nouvelle serrure, le syndic a pris l'initiative de changer de serrurier.

4. Mise en concurrence des fournisseurs :

Chauffagiste : présentation d'une offre de maintenance de la chaudière commune.

Le syndic présente une offre comparative reçue de la part du chauffagiste B-Warm, le montant de l'offre de service est de 850,00 EUR/an. Les propriétaires ne souhaitent pas, pour l'instant, changer de chauffagiste.

5. Travaux à prévoir :

5.1. Régularisation du permis d'urbanisme.

Magliulo : 4.100,00 EUR HTVA 21% et ArchiPole : 5.200,00 HTVA 21%

OUI : 760/760 (100%)	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaire ayant voté « NON » : néant		
Propriétaire ayant voté « ABS » : néant		

Remarques :

A l'unanimité, les propriétaires valident l'offre de l'architecte Magliulo.

5.2. Entretien de la toiture (nettoyage, réparation et application de deux couches de peinture argentée)

Présentation d'une offre de prix reçue de CSR : 5.200,00 EUR HTVA 6%

OUI : 0 quotité	NON : 760/760 (100%)	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « NON » : Tous les propriétaires		
Propriétaire ayant voté « ABS » : néant		

Remarques :

Le syndic demandera une autre offre de prix comparative. (peinture à base de coquilles d'huîtres)

Le syndic demandera également un devis pour l'isolation de la toiture, de la façade arrière et du pignon latéral.

5.3. Réparation d'une décharge défectueuse qui se situe dans la gaine technique des cuisines des appartements du milieu. (vote à la majorité des 2/3)

Présentation d'un devis de JPS Plomberie pour un montant de 5.052,91 EUR HTVA 6%

OUI : 0 quotité	NON : 760/760 (100%)	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « NON » : tous les propriétaires		
Propriétaire ayant voté « ABS » : néant		

Remarques : Une réparation provisoire a été réalisée. Les propriétaires estiment qu'il n'est pas nécessaire de remplacer cette décharge des cuisines pour l'instant. Les deux appartements du 1^{er} étage et du 2^{ème} étage seront remis en état. (murs des cuisines)

6. Budget 2023-2024 :

6.1. Présentation d'un budget de fonctionnement. (37.000,00 EUR)

OUI : 760/760 (100%)	NON : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaire ayant voté NON : néant		
Propriétaire ayant voté ABS : néant		

6.2. Alimentation du fonds de réserve à concurrence de 11.000,00 EUR

OUI : 696/760 (91,58%)	NON : 64 quotités	ABS : 0 quotité
Propriétaire ayant voté NON : Vandeville		
Propriétaire ayant voté ABS : néant		

6.3. Approbation du budget de fonctionnement

OUI : 696/760 (91,58%)	NON : 64 quotités	ABS : 0 quotité
Propriétaire ayant voté « NON » : Vandeville		
Propriétaire ayant voté « ABS » : néant		

7. Election des membres du Conseil de Copropriété et d'un Commissaire aux comptes (Majorité simple).

Président : Monsieur Bouhassoune

Assesseur : Monsieur Dosogne

Commissaire aux comptes : Madame S. Van Minnenbruggen

OUI : 760/760 (100%)

NON : 0 quotité

ABS : 0 quotité

Personnes ayant voté « NON » : néant

Propriétaire ayant voté « ABS » : néant

8. Point soumis par les participants :

- a. Le syndic demandera à Monsieur Delahaye de réparer le cimentage qui se trouve devant les containers des poubelles.
- b. Le syndic demandera à SENEK de changer la priorité des chaudières.
- c. Le syndic demandera à un électricien de placer un éclairage LED dans le couloir des poubelles. L'assemblée donne mandat aux membres du conseil de copropriété pour le choix du devis final.
- d. Le syndic demandera à la société de nettoyage de nettoyer les toiles d'araignées qui se trouvent dans la cour des garages.
- e. Le syndic demandera au jardinier de diminuer la taille des haies de taxus. Il demandera également à ce dernier de remplacer les hydrangeas par des plantes moins invasives.
- f. Le syndic se renseignera au sujet du regard qui se trouve dans la cour arrière.

9. Renouvellement du mandat du syndic Gestion Com-For pour une année.

OUI : 760/760 (100%)

NON : 0 quotité

ABS : 0 quotité

Propriétaire ayant voté « NON » : néant

Propriétaire ayant voté « ABS » : néant

La séance est levée vers 19h00.

F.Wanlin
Syndic

Signatures : Voir PV de séance.