



ACP Résidence BIGARADE-MERISE-NEFLE-SORBE

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29/06/2026
à la Salle La Source à Marche-en-Famenne

ORDRE DU JOUR

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.**
19 propriétaires sur 30 sont présents ou représentés totalisant 5.070/10.000èmes.
Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée. La séance est ouverte à 18h47.
2. **Nomination du président de l'AG et de ses assesseurs, le secrétariat étant quant à lui assuré par le syndic. Vote.**
[REDACTED] est élu président à l'unanimité.
3. **Rapport du syndic sur :**
 - a) Travaux urgents exécutés par le syndic (article 3.90) ;
 - Intervention de l'électricien en décembre 2025 pour la remise en état des éclairages défectueux du garage ;
 - Intervention de la serrurerie Dumont en mars 2025 afin de réparer et régler six rappels de porte défectueux ;
 - Installation d'un robinet alimenté en eau de pluie dans les locaux des compteurs d'eau, mis à disposition pour le potager, en juin 2025 ;
 - Remplacement du miroir de l'allée de garage en juin 2025 ;
 - Envoi d'un recommandé en juin 2025 pour non-respect du règlement d'ordre intérieur (ROI), suite à l'abandon prolongé de sacs poubelles volumineux, ayant nécessité leur ouverture et l'identification du responsable.
 - Intervention pour l'évacuation d'excréments de personne sans domicile fixe en Juin 2025 + faire sortir ce SDF de l'établissement ;
 - Intervention de TP en juillet 2025 à la suite d'un blocage des pompes de vidange automatique de la citerne d'eau de pluie. La pompe défectueuse a été remplacée après constat de sa mise hors service ;
 - Intervention de la serrurerie SESAME en juillet 2025 pour la dépose des loquets de sécurité ;
 - Intervention de BEMAC fin juillet 2025 pour remplacer un détecteur dans les combles ayant été endommagé lors d'un orage ;
 - Nettoyage de l'ensemble des locaux poubelles par la société en charge de l'entretien des parties communes en octobre 2025, accompagné de l'installation d'affichages indiquant l'emplacement de chaque duo-bac.
 - b) Sinistres en cours ou clôturés ;
 - Sinistre relatif à la porte vitrée fissurée du lot A02, clôturé en décembre 2025 ;
 - Sinistre concernant le mur de la descente de garage impliquant le facteur, dossier clôturé en avril 2026 ;
 - Réparation de deux douches par TP ayant provoqué des infiltrations, ainsi que prise en charge par leurs soins des dégâts consécutifs.[REDACTED] intègrent à la réunion. 21 propriétaires pour 5.585/10.000èmes à 19h33.
 - c) Dossiers litigieux et procédures en cours (article 3.92) ; Néant
 - d) Les contrats de fournitures régulières (article 3.90) ; Reconduction des contrats élec & gaz.
Demande(s) ou observations(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale (article 3.90) ; Néant, [REDACTED]
4. **Présentation des comptes de l'exercice 2025 et rapport du vérificateur aux comptes.**
Le syndic présente les comptes et donne des explications. [REDACTED] a pu procéder à la vérification des comptes et a pu vérifier que chaque paiement était justifié par une pièce comptable.

5. **Approbation des comptes 2025 de leur ventilation dans les décomptes individuels, de la situation financière au 31/12/2025. Vote** (majorité absolue)

Les comptes 2025, leur ventilation dans les décomptes individuels et la situation financière au 31/12/2025 sont approuvés à l'unanimité.

6. **Décharges à donner :**

- a) Au Syndic. **Vote** (majorité absolue) ; *Décharge accordé à l'unanimité.*
- b) Au conseil de copropriété. **Vote** (majorité absolue) ; *Décharge accordé à l'unanimité.*
- c) Au vérificateur aux comptes. **Vote** (majorité absolue) ; *Décharge accordé à l'unanimité.*

7. **Renouvellement :**

- a) Du Syndic (2ans). **Vote** (majorité absolue) ; *Le mandat du syndic est reconduit à l'unanimité.*
- b) Du conseil de copropriété. **Vote** (majorité absolue) ; [REDACTED] *est reconduit à l'unanimité, [REDACTED] est reconduite à l'unanimité et [REDACTED] est reconduit à l'unanimité.*
- c) Du vérificateur aux comptes. **Vote** (majorité absolue) ; [REDACTED] *est reconduit à l'unanimité.*

8. **Budget courant : 72.000 EUR** (intégrant les charges du Domaine transmis par SOGICO). **Vote ; Budget approuvé à l'unanimité.**

- a) Mise en place d'un nettoyage annuel des garages ainsi que des locaux poubelles, à réaliser par le service d'entretien de la copropriété. **Vote ; La proposition est acceptée à l'unanimité.**

9. **Budget extraordinaire (travaux)**

- a) La Sogico demande la remise en état des pavés devant les grandes maisons, ceux-ci pouvant endommager les pneus des véhicules. **Vote ; L'assemblée refuse à l'unanimité la demande de la SOGICO.**
- b) Présentation des différents devis pour l'aménagement des espaces verts. **Vote ;**

[REDACTED]
Il est décidé à l'unanimité de faire appel à [REDACTED] et le conseil de copropriété pour réanalyser la situation.

- c) Pose de plaquettes « propriété privée » à l'entrée des jardins afin d'empêcher l'intrusion d'individus et la dégradation des espaces communs. **Vote ;**
Ce point est mis en suspens à l'unanimité.
- d) Travaux de remise de la peinture des poutrelles métalliques du garage, dont l'écaillage entraîne des chutes de résidus sur les véhicules. La société NDM propose l'intervention au tarif de 65 € HTVA/heure, hors matériel. **Vote ;**
Le Syndic évaluera la nécessité de faire le travail ou non en fonction de sa prochaine visite.
- e) Installation d'une armoire d'archives dans le couloir de l'ascenseur du garage du bloc 3 ou 5. **Vote ;**
L'assemblée approuve à l'unanimité le placement d'une armoire.
- f) Installation d'une centrale téléphonique Bemac sur un réseaux GSM+PSTN. **Vote ;**
L'assemblée refuse à l'unanimité la proposition.
- g) Devis Schindler : remplacement du câble limiteur de vitesse de l'ascenseur – Résidence Nefle. **Vote ;**
Souscription d'un contrat omnium de 10 ans pour les 4 blocs à l'unanimité.

10. **Divers**

- a) Rappel du ROI à tous et toutes, en particulier pour les locataires ; en référence entre autres aux bruits indésirables aux heures indues et à l'utilisation du jardin.
- b) Entretien prévus encore pour 2026, SURTOUT pour les systèmes de ventilation.
- c) La période de tenue des AG est décalée à la première quinzaine de juin à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h14.

Relecture du PV et signature par les propriétaires encore présents.