

Camille Aveniere

De: Loïc Ista - Coprolink <compta@coprolink.be>
Envoyé: lundi 17 juin 2024 14:11
À: Camille Aveniere
Objet: RE: VENTE BIDDIT (Rue Piret Pauchet 69 - 5000 Namur)
Pièces jointes: PV2432022.pdf; ACP CHARLOTTE PV AG 22.05.2024.pdf; Décompt
23-24.pdf; 20240617150219915.pdf; 2023-03-02_(ACP Charlotte) Decompte
01-01-2022 - 31-12-2022-.pdf; ACP CHARLOTTE - PV 24-03-23.pdf

InotIdentifieur: RE: VENTE BIDDIT (Rue Piret Pauchet 69 - 5000 Namur) - RE: VENTE
BIDDIT (Rue Piret Pauchet 69 - 5000 Namur)
LinkedToInot: 3071920

Bonjour,

Pour plus de lisibilité, je vous prie de trouver mes réponses en rouge ci dessous.

Je vous remercie pour votre compréhension.

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de l'article 3.86, alinéas 2 et 3
;fonds de roulement : 5 000€ / fonds de réserve: 2940,31€

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant; 0€ sous réserve du décompte en fin
d'exercice

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale
avant la date certaine du transfert de la propriété; 3500€

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la propriété; /

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières
années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années; vous trouverez
ci joint les documents demandés

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.
vous trouverez ci joint les documents demandés

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par
l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le
paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date; 3500€

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date
certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le
syndic postérieurement à cette date; /

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant
la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic
postérieurement à cette date; /

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant
la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic
postérieurement à cette date. Pourriez-vous également me faire savoir si, à compter du 1er mai 2001,

des travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure ont été effectués dans les parties communes ? Le cas échéant, je vous prie de me communiquer s'il a été fait usage de la possibilité prévue par l'article 49bis de l'AR du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, à savoir si les tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes, ont été confiées au syndic. /

Bien à vous,

Maureen Denil

Gestionnaire de dossiers chez CoproLink



TEL : 081/444.112

E-mail : info@coprolink.be

Rue Pépin 17 à 5000 Namur

(BCE 0839.622.595 - IPI 512.925)

Cet email et le ou les fichier(s) attaché(s) sont strictement confidentiels et adressés exclusivement au destinataire mentionné dans l'adresse électronique reprise en tête du message.

Si vous avez reçu cet email par erreur, nous vous remercions d'en aviser immédiatement l'expéditeur et de procéder à la destruction du message.

Ce message reprend en effet des informations confidentielles et nous attirons votre attention sur le fait qu'il est strictement interdit de copier, transférer ou entamer une quelconque action sur base des informations confidentielles en votre possession.

SOGERIS

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Association des Copropriétaires de la résidence « CHARLOTTE »

Rue Piret Pauchet 67-69-71, 5000 NAMUR - N° d'entreprise 0884.386.612

Procès-verbal de la consultation générale ouverte le 24 mars 2022

A l'ordre du jour

1. Vérification du quorum

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) deux conditions sont remplies :

- Si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes ;
- Si les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts dans les parties communes
- Cependant, si aucun quorum n'est atteint une seconde assemblée générale sera réunie dans un délai de 15 jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriétés dont ils sont titulaires.

Civilité	Nom	Quotités	Participent	Procuration	Absent
Mme		133	133		
M. et Mme		116	116		
Mr		354	354		
M.		121	121		
Mme		114	114		
Mme		79	79		
Mr		83	83		
	Totaux	1000	1000		

Il résulte que le nombre de copropriétaires ayant répondu à la consultation est de 7 sur 7 et que le nombre de quotités est de 1000/1000. Le double quorum étant atteint, la présente consultation est donc valable.

Conformément à la loi sur la copropriété dont en particulier l'ancien article 577-6 § 11 du Code civil*, *Article 577-6 § 11 du Code civil : « Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal. »

Participants :

La loi du 20 décembre 2020 modifie toutefois cette disposition en son art 55 comme suit :

alinéa n° 1 :

- « La décision....art 577-6, § 11, peut être valablement prise lorsque plus de la moitié des membres de l'association des copropriétaires participe au vote et à condition qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Les décisions sont prises à la majorité requise par la loi pour chaque point individuel de l'ordre du jour de l'assemblée générale des votes des copropriétaires et ce, jusqu'au 31 mai 2022».

alinéa n°2

Signatures

SOGERIS

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

- b) « Les bulletins de vote reçus par le syndic par voie postale ou électronique dans les trois semaines ou, en cas d'urgence et pour autant que cela soit indiqué dans la convocation, dans les huit jours après la date d'envoi de la convocation sont valables. Outre les informations visées à l'article 577-6, § 10, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil, le syndic indique également dans le procès-verbal les noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte ».

Par la présente Consultation, le syndic a l'honneur de requérir votre décision sur le point suivant :

2. **Vote sur: Désignation de l'Immobilière « LABEL 5 » en tant que nouveau syndic à partir du 15 avril 2022**

Résultats des votes :

Civilité	Nom	Quotités	Pour	Contre	Abstention
Mme		133	133		
M. et Mme		116	116		
Mr		354	354		
M.		121	121		
Mme		114	114		
Mme		79	79		
Mr		83	83		
	Totaux	1000	1000		

L'immobilière Label 5 est désignée en tant que syndic de la copropriété à partir du 15 avril 2022 et ce, à l'unanimité des voix participantes.

3. **Etablissement et signature du procès-verbal**

Les votes écrits sont annexés à la minute du procès-verbal. Dont procès-verbal rédigé le 15 avril 2022 en l'office du syndic SoGeris SRL, Avenue de Longwy 364a, 6700 ARLON, que le syndic certifie.

(Suit la signature)

CERTIFIE CONFORME

Pascal DI-PILLO

Syndic



Signatures

LE PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA RESIDENCE « CHARLOTTE »
LE 24 mars 2023 A 17H30
BUREAU LABEL 5 IMMOBILIERE

1. Vérification des présences, procurations

Description

Art 577-6 §5 du cc : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quote-part de copropriété dont ils sont titulaires.

Art 577-6 §7 du cc : La procuration désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

« Le syndic indique qu'il résulte de la prise de présence que 6 propriétaires sur 7 sont présents ou représentés, représentant 886 voix /1.000 »

2. Constitution du bureau de l'assemblée générale, élection du président de séance, du secrétaire et des assesseurs

2.1 Désignation du président

- Description : Désignation du président de l'assemblée
- Décision : « L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire." L'assemblée désigne Mr [] en qualité de président(e). Celui-ci déclare la séance ouverte. »
- Résultat du vote : 886 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

2.2 Désignation de scrutateur

- Description : Le (la) président(e) rappelle qu'il convient également de procéder à la désignation d'un scrutateur. La candidature de Mme Pirnay est soumise à l'assemblée.
- Décision : « L'assemblée désigne Mme [] en qualité de scrutateur »
- Résultat du vote : 886 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

2.3 Désignation du secrétariat


1

- **Description :** L'article 577-6 § 10 stipule que "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."
- **Décision :** Cette proposition est acceptée à l'unanimité et désigne le syndic en tant que secrétaire.
- ✓ La séance est ouverte à 17h36 sous la présidence de Mr ; assisté des membres du conseil de copropriété qui forment le bureau de l'assemblée, et du syndic.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

3 Passage en revue des différents fournisseurs – VOTE à la majorité simple

Description : Nous avons pour habitude de vous faire bénéficier de nos prix de masse via des contrats cadre et de remettre en concurrence en fin de contrat.

ART 577-8 §4 14° le syndic doit soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

Actuellement, la copropriété fait appel aux fournisseurs suivants :

- ANSUL pour le contrat d'entretien lutte contre incendie ;
- IBIS pour l'assurance incendie ;
- ENGIE pour l'électricité des parties communes ;
- BENEDIC pour le nettoyage des parties communes (attention suite à un changement de dirigeants dans Label5 Immo il y a maintenant un lien familial entre ces 2 sociétés)
- SWDE pour l'eau des parties communes et privé ;
- BELFIUS comme organisme bancaire ;

Proposition du syndic de passer chez HDI.(demande de confirmation du montant assuré)

Demande de : offre pour le nettoyage.

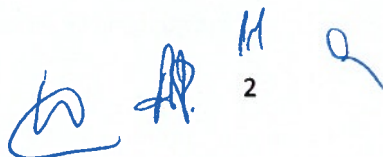
Décision : Est-ce que l'AG accepte les fournisseurs proposés et les propositions faites par le syndic ?

OUI	886 Q
NON	X
ABSTENTION	

4 Fixation du montant permettant au syndic de ne pas devoir mettre en concurrence 3 fournisseurs lors de travaux ordinaires – Proposition 1.000€ – VOTE (Majorité Absolue)

Vote : Est-ce l'AG accepte le montant de 1000 € proposé par le syndic ?

OUI	886 Q
NON	
ABSTENTION	



 H
 2

5 Comptes

b) Approbation des comptes de l'exercice écoulé 2022

- Description : Art 577-8 § 4 17° le syndic a l'obligation de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.
- Décision : L'assemblée a pris des états comptables joints à la convocation et des observations du vérificateur aux comptes, approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2020-2021 et 2021-2022 en ce qui concerne les charges courantes.

Les propriétaires n'acceptent pas les factures établies par Sogeris pour la gestion de la résidence.

- Décision : Est-ce que l'AG accepte d'approuver les comptes établis par Label 5 Immobilière ?
- Résultat du vote :

OUI	886 Q
NON	
ABSTENTION	

c) Budget prévisionnel de l'exercice en cours

- Description : Le budget proposé s'élève à 10.500 € comme l'an passé. Nous attirons votre attention sur le fait que les provisions de charges sont à payer chaque mois sur le compte de la copropriété et sans invitation de paiement de la part du syndic. Afin d'éviter des retards de paiement et par conséquent des frais supplémentaires, il est conseillé d'effectuer un ordre permanent auprès de votre organisme bancaire.
- Décision : « L'assemblée décide de porter à 10.500€ le montant du budget prévisionnel. »
- Résultat du vote :

OUI	886 Q
NON	X
ABSTENTION	

d) Alimentation du fonds de réserve

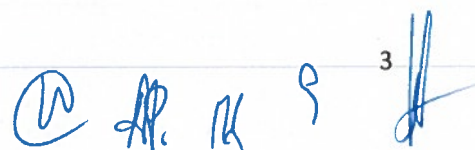
- Description : Alimentation du fonds de réserve (5% du budget prévisionnel) – (Majorité de 4/5 des voix en cas de montant inférieur ou supérieur)

ART 577-5 § 3 L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

- Décision : L'AG décide d'alimenter le fonds de réserve de 1.000 € ?
- Résultat du vote : « L'assemblée décide de porter à 1.000€ le montant du fonds de réserve ?.

OUI	886 Q
NON	X
ABSTENTION	

3



E Désignation d'un avocat en cas de litige de la copropriété vis-à-vis d'un propriétaire en défaut de paiement - Vote à la majorité absolue

Description

Le syndic propose de désigner d'un avocat en cas de litige de la copropriété vis-à-vis d'un propriétaire en défaut de paiement à savoir le cabinet Ordalis de Namur

Décision

Est-ce que l'Ag accepte de désigner le bureau Ordalis comme avocat en cas de litige de la copropriété vis-à-vis d'un propriétaire en défaut de paiement ?

Résultat du vote :

OUI	886 Q
NON	
ABSTENTION	

7. Remplacement des parlophones des communs- devis – vote 2/3

3 devis ont été demandés par le syndic :

Halleux 2326.70€

Déom 1999.69€

Ymmo 2680.74€

Le RDC ne participe pas aux frais car pas besoin de parlophone au RDC . On passe donc a 6 parlophones)

Financement pas le fonds de réserve

Résultat du vote : L'AG opte le devis de Déom ?

OUI	886 Q
NON	
ABSTENTION	

7. Placement de Lampes de secours- devis – vote 2/3

3 devis ont été demandés par le syndic- 2 reçus :

Déom 1373.10€

Ymmo 1107.70€

Financement pas le fonds de réserve

Résultat du vote : L'AG opte le devis de Ymmo ?

OUI	886 Q
-----	-------

(Handwritten signatures and initials)

NON	
ABSTENTION	

7. Mise en conformité de l'électricité des communs- devis – vote 2/3

3 devis ont été demandés par le syndic :

Halleux 2277.94€
 Déom 4278.69€
 Ymmo 1447.96€

Financement pas le fonds de réserve

Résultat du vote : L'AG opte le devis de Yimmo ?

OUI	886 Q
NON	
ABSTENTION	

8 Adoption du nouveau règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur – Vote à la majorité absolue

Point reporté

9 Élection du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023

- Description : Art. 577-8/1. § 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

▪ Décision :

se propose comme vérificateur aux comptes.

▪ Décision :

Est-ce que l'AG accepte les candidatures de Mr Bajot pour être vérificateur aux comptes ?	
Résultat du vote : 886 voix pour, 0 voix contre,	

10 Décharge de la mission du syndic et renouvellement de son mandat – VOTE à la majorité simple

- Décision : Est-ce que l'AG accorde décharge au syndic pour sa mission effectuée en 2022

[Handwritten signatures and initials]

- Est-ce que l'AG accepte de renouveler le mandat du syndic jusqu'à la prochaine AGO ?
- Résultat du vote :

OUI	886 Q
NON	
ABSTENTION	

Personne désignée pour la signature du contrat du syndic : P :

11 Divers :

- La prochaine AGO est fixée au 22 mars 2024 17h30
- Les propriétaires conviennent de faire le relevé des décompteurs le 1/2/2024 (rappel à faire par le syndic 15 jours avant)
- Clapet anti retour à prévoir

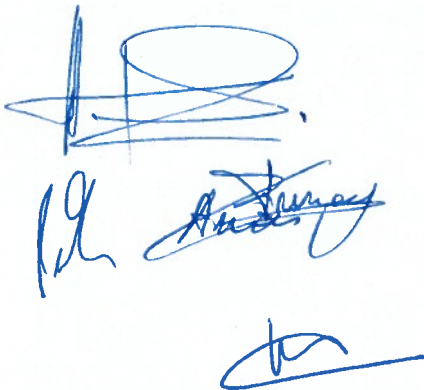
Nos bureaux sont accessibles du lundi au vendredi de 9 h 00 à 17 h 00 (le mercredi et vendredi, nous travaillons à bureaux fermés).

Vous pouvez nous joindre par téléphone :

- La semaine au 081/444.112
- Les week-ends ou après les heures de bureau au 0470/22.30.59 (en cas d'urgence uniquement !)
- Nous profitons aussi de ce courrier pour vous rappeler les mesures de sécurité, à savoir que tous les appartements doivent être munis de détecteurs incendie (avec piles fonctionnelles) – 1 détecteur par 80 m². Il appartient aux propriétaires de veiller à ce que l'occupant n'enlève pas les piles de ces appareils et en assurent l'entretien.

Pour rappel, toutes les informations relatives à votre copropriété sont mises sur le portail intranet ainsi que les divers documents. Si vous avez une question concernant votre copropriété, nous vous invitons à d'abord vous rendre sur le portail avant de nous envoyer un mail ou de nous appeler.

La séance se clôture à 19h18




Pour le syndic Label 5 Immobilière
 Laurence Goffin
 IPI 512925
info@label5.be
 081/444.112



Procès-verbal de l'assemblée ordinaire des copropriétaires de la copropriété « Charlotte »

Le 22-05-2024 à 18h30
Au bureau de CoproLink

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 24-03-2023 a été adressé à tous les copropriétaires.

Étant donné :

- Qu'il n'y a pas eu de recours introduit devant le Juge de Paix compétent concernant les décisions prises lors de cette réunion ;
- Que le délai pour introduire un quelconque recours est prescrit ;
- Que le procès-verbal a été signé, sans remarque, par les participants de cette assemblée ;

Le procès-verbal de cette dite assemblée est considéré comme approuvé

Le présent PV reprendra scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

1. Vérification des présences, procurations

Description :

Art 3.87 §5 du cc : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Art 3.87 §7 du cc : La procuration désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

« Le syndic indique qu'il résulte de la prise de présence que 5 propriétaires sur 7 sont présents ou représentés, représentant ainsi 807 voix/1000 »

2. Constitution du bureau de l'assemblée générale, élection du président de séance, du secrétaire et des assesseurs

a) Désignation du président

Description : Suivant l'article 3.87 du code civil § 5, l'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

La candidature de _____ propriétaire, est donc soumise à l'assemblée.

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord avec cette proposition

OUI	807
NON	
ABSTENTION	

b) Désignation du secrétariat

Description : L'article 3.87 § 10 du code civil stipule que le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. »

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord avec cette proposition

OUI	807
NON	
ABSTENTION	

✓ La séance est ouverte à 18h37...

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

3. Passage en revue des différents fournisseurs – vote à la majorité absolue

Description : Actuellement, votre copropriété fait appel aux fournisseurs suivants :

Assurance	HDI
Eau	SWDE
Électricité	ENGIE
Nettoyage	BENEDIC
Détection incendie	Ansul

Proposition de changement : le nettoyage pose problème. 3 devis sont proposés

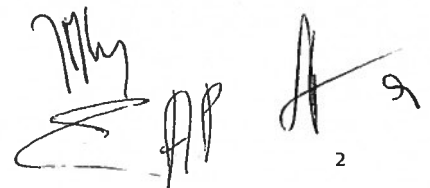
Bénédic 48 eur Htva

Au plus net 50 eur HTVA

LS 45eur HTVA

Décision : Est-ce que l'AG poursuit sa collaboration avec ces fournisseurs et accepte les propositions ci-dessus de LS Logistic ?

OUI	807
NON	
ABSTENTION	



Handwritten signatures and initials, including a large signature, the initials 'AP', and another signature with the number '9' next to it. A small number '2' is written below the second signature.

4. **Fixation du montant permettant au syndic de ne pas devoir mettre en concurrence 3 fournisseurs lors de travaux ordinaires – Proposition 1.500€ – vote à la majorité absolue**

Description Suivant l'article 3.89 §5 11° du code civil le syndic se doit «de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré »;

La résolution adoptée ici à la majorité absolue stipule que le syndic devra obtenir plusieurs devis à partir de 1 500,00 EUR pour chaque contrat. Pour les montants inférieurs, un seul devis sera soumis, sauf indication contraire, auquel cas des frais devront s'appliquer suivant le contrat proposé par le syndic dans ces honoraires complémentaires.

Décision : Est-ce l'AG accepte le montant de 1.500 EUR proposé par le syndic ?

OUI	807
NON	
ABSTENTION	

5. **Comptes de la copropriété**

a) Lecture du rapport du commissaire aux comptes 2023-2024

Description : Mr Baijot a eu accès aux documents comptables pour réaliser la mission qui lui avait été confiée. Il a eu accès à l'ensemble des documents. Les questions posées ont reçu réponses. Bilan, décomptes et compte de résultat ont pu être réalisés et transmis sur le portail web de la résidence via le lien <https://coprolink.be/showpage.cfm?name=syndic&idsite=73>.

b) Approbation des comptes de l'exercice écoulé 2023-2024 – vote à la majorité absolue

Description : Suivant l'article 3.89 § 5 15° du code civil le syndic a l'obligation « de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires »

Décision : L'assemblée a pris connaissance des états comptables et des observations du vérificateur aux comptes Dès, les propriétaires présents ou représentés approuvent- ils les comptes présentés par le syndic pour de l'exercice 2023-2024 ?

OUI	807
NON	
ABSTENTION	

c) Approbation du budget prévisionnel pour assurer les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement d'administration des parties communes et équipements communs (10 500 euros) – vote à la majorité absolue

Description : Suivant l'article 3.89 § 5 16° du code civil le syndic a l'obligation « de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget



prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir » .

Le budget proposé à l'assemblée par le syndic s'élève à 12.000 EUR.

Nous attirons votre attention sur le fait que les provisions de charges sont à payer chaque mois sur le compte de la copropriété et sans invitation de paiement de la part du syndic. Le montant vous sera communiqué avec le présent PV après l'AG.

Afin d'éviter des retards de paiement et par conséquent des frais supplémentaires, il est conseillé d'effectuer un ordre permanent auprès de votre organisme bancaire jusqu'à nouvel avis.

Décision : L'AG décide d'accepter la proposition ci-dessus ?

OUI	807
NON	
ABSTENTION	

d) Alimentation du fonds de réverse (5% du budget prévisionnel) - vote à la majorité absolue
Description : Suivant l'article 3.86 §3 du code civil « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire »

Décision : L'AG décide de ne pas alimenter le fonds de réserve ?

OUI	807
NON	
ABSTENTION	

e) Désignation d'un avocat en cas de litige de la copropriété vis-à-vis d'un propriétaire en défaut de paiement - vote à la majorité absolue

Décision : L'AG décide de nommer le cabinet Ordalis ?

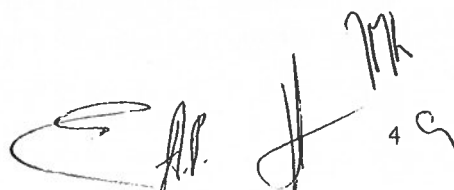
OUI	807
NON	
ABSTENTION	

6. Election d'un groupe de travail de 2 personnes pour l'élaboration du Règlement d'Ordre Intérieur suivant la loi du 8 juin 2018- Vote à la majorité absolue ;

Description : Afin d'élaborer le ROI, deux candidatures sont demandées à AG pour constituer un groupe de travail en relation avec le syndic.

Le groupe de travail aura pour mission de recueillir toutes les propositions des autres copropriétaires afin de les intégrer dans le règlement d'ordre intérieur.

L'Ag décide de s'échanger les remarques sur les textes qui seront transmis par le syndic.



Le vote sera effectué soit par retour de mail soit lors de la prochaine AG

Décision : Est-ce que l'AG accepte la proposition ci-dessus ?

OUI	807
NON	
ABSTENTION	

7. Réfection des peintures du hall – présentation de devis – Vote à la majorité 2/3
3 devis sont présentés en AG :

Harmonie et couleur 9050€ HTVA

Coup de pinceau 5748€ HTVA

Gerlache 3458€ HTVA

L'Ag donne délégation de pouvoir à Mr _____ pour faire un choix entre les 2 moins cher après une rencontre sur place pour bien comprendre les devis.

Description :

Décision : Est-ce que l'AG accepte la proposition ci-dessus ?

OUI	807
NON	
ABSTENTION	

8. Rapport et décharge du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023-2024 – vote à la majorité absolue

Description : L'AG entend le rapport et donne décharge de sa mission pour le vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023-2024

Décision : Est-ce que l'AG donne décharge de la mission du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023-2024 ?

OUI	807
NON	
ABSTENTION	

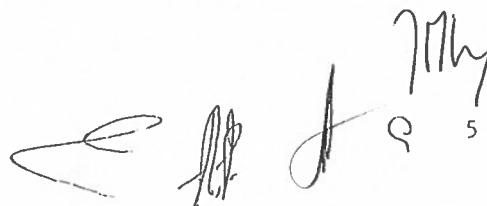
9. Élection du commissaire aux comptes pour l'exercice 2024-2025 - VOTE à la majorité absolue ;

Description : Suivant l'article 3.91 du code civil « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. »

Mr _____ est candidat pour être vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2024-2025.

Décision : Est-ce que l'AG accepte cette candidature ?

OUI	807
NON	



ABSTENTION	
------------	--

10. Décharge de la mission du syndic et renouvellement de son mandat – vote à la majorité absolue

Décision : Est-ce que l'AG accorde décharge au syndic pour sa mission effectuée en 2023 et renouvelle le mandat du syndic jusqu'à la prochaine AG ? honoraire 152€/mois

OUI	807
NON	
ABSTENTION	

11. Divers :

a) Prochaine AG :

La prochaine AG est fixée au 21/5/2025 à 18h.

Changer la clinche de la porte d'entrée

Enduire les portes de caves

Faire vérifier les gouttières et évacuation des balcons

Nos bureaux sont accessibles du lundi au vendredi de 9 h 00 à 16 h 00 (le mercredi et vendredi, nous travaillons à bureaux fermés). Vous pouvez nous joindre par téléphone :

- La semaine au 081/444.112
- Les week-ends ou après les heures de bureau au 0473/55.55.00 (en cas d'urgence uniquement !)
- Nous profitons aussi de ce courrier pour vous rappeler les mesures de sécurité, à savoir que tous les appartements doivent être munis de détecteurs incendie (avec piles fonctionnelles) – 1 détecteur par 80 m². Il appartient aux propriétaires de veiller à ce que l'occupant n'enlève pas les piles de ces appareils et en assurent l'entretien.

Pour rappel, toutes les informations relatives à votre copropriété sont mises sur le portail intranet ainsi que les divers documents. Si vous avez une question concernant votre copropriété, nous vous invitons à d'abord vous rendre sur le portail avant de nous envoyer un mail ou de nous appeler.

La séance se clôture à 20h00.

Pour le syndic Copro Link
 Laurence Goffin
 IPI - 512925
 info@coprolink.be - 081/444.112

(c) 2024 SyndicAssist, le 07 mai 2024 10:57, Licence d'utilisation accordée à Label5 Immo

Bilan comptable ' ACP Charlotte ' (01-01-2023-31-03-2024)

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 4			Classe 1	
4101	Copropriétaires débiteurs	782,03	100	Fonds de roulement	5.000,00
		777,35	1601	Fonds de réserve général	2.940,31
		4,68		Total Classe 1	7.940,31
490	Charges à reporter	574,77			
	Total Classe 4	1.356,80	4101	Classe 4	9.260,68
	Classe 5			Copropriétaires créditeurs	2.159,10
550	BE68 0882 8811 3334 (Compte épargne réserve)	7.501,65			556,80
551	BE37 0689 3442 0528 (Compte courant)	9.365,73			1.882,43
	Total Classe 5	16.867,38			226,71
					124,60
					1.482,65
					850,89
					712,53
					10,00
					1.254,97
					1.022,58
			440	Fournisseurs	266,13
				Benedic	453,95
				IBIS	302,50
				Office 2 Invest SPRL	0,61
			498	Arrondis sur décompte de clôture	10.283,87
				Total Classe 4	18.224,18
				Total	18.224,18

(c) 2024 SyndicAssist, le 07 mai 2024 10:57, Licence d'utilisation accordée à Label5 Immo

