

Waremme, le 21 février 2024



Résidence « MERCURE »
N° d'entreprise : 0850.937.250

Objet : Assemblée générale ordinaire de la Copropriété « Mercure ».

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous avons le plaisir de vous convoquer à l'Assemblée générale ordinaire de la Copropriété « Mercure » qui se tiendra le **mardi 05/03/2024 à 17 h 00'** chez **Albert BAUDET, Place de l'École Moyenne, 3 à 4300 Waremme.**

Ordre du jour : Ouverture de la séance.

- 1) Signature de la liste des présences : Quorum.
- 2) Ouverture de la séance - Mot d'accueil.
- 3) Désignation du Président et du Secrétaire de l'Assemblée générale.
- 4) Approbation des Comptes pour l'année 2023 : **Vote.**
- 5) Approbation du Compte à vue et du Compte de réserve pour l'année 2023 : **Vote.**
- 6) Décharge du Syndic et du Comité de gérance : **Vote.**
- 7) Elections statutaires : **Vote.**
- 8) Evaluation des charges mensuelles 2024 (charges + fonds) des Copropriétaires : **Vote.**
- 9) Travaux réalisés (Fonds de réserve) :
 - Travaux sur la canalisation de l'adoucisseur d'eau pour un montant de 791,56 €.
- 10) Travaux à réaliser :
 - Réparation dalles terrasse Apt 1 par suite de bouchage de la gouttière.
 - Réfection de la toiture avant de la Résidence – voir devis PETRY toitures du 05/09/2023 - **Vote**
- 11) Divers :
 - Mise en conformité des Statuts de la Copropriété (état d'avancement du dossier). A réactiver.

Clôture de la séance.

Nous joignons à la présente convocation les documents suivants relatifs à l'exercice 2023 :

- 1) Une procuration pour la Résidence « Mercure ».
- 2) Le décompte 2023 concernant votre appartement.
- 3) Le relevé des dépenses (factures et notes de frais) de l'année 2023.
- 4) Le relevé des comptes en banque en 2023.
- 5) Le relevé de ses charges.
- 6) Le bilan annuel.

Nous espérons que vous nous ferez le plaisir d'assister à cette Assemblée générale ordinaire. **IMPORTANT :** Toutefois, s'il vous est impossible d'assister à cette réunion, vous pouvez vous faire représenter par une personne de votre choix qui devra se munir de la procuration ci-annexée.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour le Conseil de Copropriété,

Le Syndic - Thierry BAUDET

DECOMPTE APPARTEMENT A2 - 2023

APPARTEMENT	ETAGE	PROPRIETAIRE	P/QUOTITES (sur 1.000) avec garage	PAR/ZONE (sur 900) sans garage	
A2	2ième étage	Monsieur et Madame	147/1000	137/900	
POSTE	TOTAL MERCURE	VOTRE COUT EN €			
1) ALE Ascenseur :	736,56 € :	900	q x	137 q =	112,12 €
2) Ascenseur :	2.852,32 € :	900	q x	137 q =	434,19 €
3) Ouvrier :	5.896,29 € :	900	q x	137 q =	897,55 €
4) Prod. Ent. :	35,75 € :	900	q x	137 q =	5,44 €
5) Invest. Bâtiment :	608,19 € :	900	q x	137 q =	92,58 €
6) Extincteurs :	297,13 € :	900	q x	137 q =	45,23 €
Eau froide :					
Total consommation "Mercure" :			346,34 u.	Total cons. Privé :	344,49 u
Consommation pour votre apt AO :			15,29 u.	Total cons. Com. :	1,85 u
Coût de l'unité (m³) :			5,80 €		
7) Eau froide :	1.996,49 € :	1,85	u x	15,29 u =	88,61 €
Adoucisseur d'eau :					
Total consommation "Mercure" :			346,34 u.		
Consommation pour votre apt AO :			15,29 u.		
Coût de l'unité :			0,97 €		
8) Adouc. d'eau :	334,41 € :	1,85	u x	15,29 u =	14,84 €
9) ALE Communs :	242,53 € :	1000	q x	147 q =	35,65 €
10) Assurance :	1.859,52 € :	1000	q x	147 q =	273,35 €
11) Avocat :	0,00 € :	1000	q x	147 q =	0,00 €

DECOMPTE APPARTEMENT A2 - 2023

12) Frais divers :	375,16 € :	1000	q x	147	q =	55,15 €
13) Inv. Immeuble :	0,00 € :	1000	q x	147	q =	0,00 €
14) Frais ex./apt :	164,00 € :	Votre quote-part =				120,00 €
15) Frais gérant :	829,59 € :	7	a x	1	a =	118,51 €
TOTAL DES FRAIS DE VOTRE APPARTEMENT :						2.293,22 €
ACOMPTES VERSES (charges mensuelles) :						2.130,00 €
A verser à la Copropriété :						163,22 €
Fonds de réserve au 31/12/2023 :						1.298,66 €
Détail de vos versements en 2023 :						
Charges :	3	x	170,00	€ =	510,00	€
	9	x	180,00	€ =	1.620,00	€
					2.130,00	€
Fonds de réserve :	12	x	10,00	€ =	120,00	€
		x		€ =	0,00	€
					120,00	€
Total :						2.250,00 €



Résidence « Mercure »

DETAILS DES COMPTES DE LA RESIDENCE « MERCURE » 2023

1) Situation de Compte à vue au 31/12/2023 :

Solde au 31/12/2022 :	2.041,61 €
Total Charges mensuelles versées en 2023 :	+ 16.102,00 €
Régularisations de 2022 :	- 188,37 €
Total Dépenses en 2023 :	- <u>16.271,60 €</u>
Solde au 31/12/2023 :	1.683,64 €

2) Situation du Livret vert (compte de réserve) au 31/12/2022 :

Solde au 31/12/2022 :	8.103,77 €
Dépenses 2023 :	- 0,00 €
Intérêts 2023 :	25,34 €
Versements de l'année 2023 :	+ <u>828,00 €</u>
Solde au 31/12/2023 :	8.957,11 €

N°	Libellé Dépenses	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	Electricité Ascenseur	224,04	361,65	535,78	400,71	600,09	588,80	602,40	987,15
2	Ascenseur	2.938,96	2.105,22	2.278,37	2.387,88	2.798,73	2.494,50	2.888,34	2.652,59
3	Technicien de surface	5.031,95	5.063,17	5.274,03	4.871,02	5.053,44	5.221,62	5.559,93	5.430,55
4	Produits d'entretien	76,77	72,01	76,84	104,29	42,37	164,89	61,89	98,04
5	Investissements Immeuble	116,17	983,09	60,00	0,00	630,98	325,19	106,83	199,21
6	Extincteurs	251,56	0,00	239,02	258,67	263,84	269,09	57,44	287,73
7	SWDE (Consommation eau)	2.253,45	1.550,51	2.600,66	1.909,11	2.498,58	3.058,29	2.225,75	1.601,16
8	Adoucisseur	133,77	549,22	0,00	226,23	133,10	291,40	282,99	289,34
9	Electricité Communs	432,20	450,72	77,45	153,23	377,21	340,85	354,26	575,70
10	Assurance	1.355,89	1.358,99	1.476,57	1.442,75	1.581,78	1.550,68	1.597,19	1.686,47
11	Avocat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Frais divers	30,15	30,15	68,54	107,97	80,10	67,55	127,78	176,38
13	Investissements Résidence	100,00	65,00	58,44	255,12	55,08	126,13	0,00	0,00
14	Frais exceptionnels	65,40	45,29	221,48	90,00	157,50	344,50	0,00	368,00
15	Frais Gérance	1.164,38	1.264,38	845,07	799,33	799,33	775,74	759,36	868,32
	Total annuel :	14.174,69	13.899,40	13.812,25	13.006,31	15.072,13	15.619,23	14.624,16	15.220,64

2023	2024
736,56	800,00
2.852,32	3.000,00
5.896,29	6.000,00
35,75	50,00
608,19	16.000,00
297,13	350,00
1.996,49	2.250,00
334,41	350,00
242,53	350,00
1.859,52	2.000,00
0,00	0,00
375,16	250,00
0,00	0,00
164,00	0,00
873,25	950,00
16.271,60	32.350,00

Waremmes, le 18 février 2025



Résidence « MERCURE »
N° d'entreprise : 0850.937.250

B

Objet : Assemblée générale ordinaire de la Copropriété « Mercure ».

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous avons le plaisir de vous convoquer à l'Assemblée générale ordinaire de la Copropriété « Mercure » qui se tiendra le **jeudi 06/03/2024 à 15 h 00' précises** à la salle de réunion de la Brasserie « AU CŒUR D'OR » - **Rue Joseph WAUTERS, 40 à 4300 WAREMME – Attention : nouvelle adresse.**

Ordre du jour : Ouverture de la séance.

- 1) Signature de la liste des présences : Quorum.
- 2) Ouverture de la séance - Mot d'accueil.
- 3) Désignation du Président et du Secrétaire de l'Assemblée générale.
- 4) Approbation des Comptes pour l'année 2024 : **Vote.**
Travaux réalisés :
 - Réfection du toit avant de la Résidence par la firme PETRY pour un montant de 15.954,06 €.
 - Remplacement de l'adoucisseur d'eau par la firme WEAUTER pour un montant de 2.648,94 €.
 - Réparation porte d'entrée par la firme COURTOIS SECURI pour un montant total de 1.313,55 €.
 - Remplacement du chauffe-eau au local technique par la firme ADEM pour un montant de 457,07 €.
- 5) Détail des comptes à vue et de réserve au 31/12/2024 : **Vote.**
- 6) Décharge du Syndic et du Comité de gérance : **Vote.**
- 7) Evaluation des charges mensuelles 2024 (charges + fonds) des Copropriétaires : **Vote.**
- 8) Création d'un fonds de roulement : **Vote.**
Proposition : Apt 0 : 156,00 € - Apt 1 à 5 : 294,00 € € Apt 6 : 274,00 € - Garages extérieurs : 20,00 €/garage.
- 9) Travaux à réaliser :
 - Réparation dalles terrasse Apt 1 Mr ROYER par suite du bouchage de la gouttière commune de la Résidence : à faire.
 - Réfection partielle de la toiture arrière de la Résidence : à faire.
 - Problème d'infiltration d'eau caves Apt 1 - - provenant du parterre arrière – à réaliser : **Vote.**
- 10) Assurance de la Résidence – conditions générales et particulières.
- 11) Dégâts des eaux Apt 5 Mr - situation.
- 12) Mise en conformité des Statuts de la Copropriété – Statuts (acte de base et règlement de copropriété) - déposé le 18/10/2024 à l'étude notariale pour mise en conformité.
- 13) Divers : -
- 14) Elections statutaires :
 - Conseil de Copropriété – Vérificateurs aux comptes : **Vote.**
 - Syndic : Démission du Syndic pour conflit avec la famille PIRLET (harcèlement – menaces - ...) : **Vote.**
Offres reçues : - TWINS-SYNDIC pour un montant annuel de 2.850,00 €.
 - VOTRE SYNDIC.BE pour un montant annuel de
 - ADK pour un montant annuel de 3.600,00 €.

Clôture de la séance.

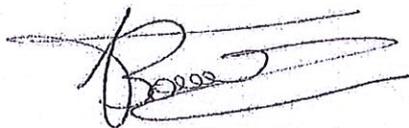
Nous joignons à la présente convocation les documents suivants relatifs à l'exercice 2024 :

- 1) Une procuration 2024 pour la Résidence « Mercure ».
- 2) Le décompte 2024 concernant votre appartement.
- 3) Le relevé des dépenses (factures et notes de frais) de l'année 2024.
- 4) Le relevé des comptes en banque en 2024.
- 5) Le montant adapté des charges pour 2025.
- 6) Le bilan annuel.
- 7) La dernière version des conditions générales et particulières de l'assurance de l'immeuble.
- 8) Les offres de prix de TWINS SYNDIC, VOTRE SYNDIC.BE et ADK.

Nous espérons que vous nous ferez le plaisir d'assister à cette Assemblée générale ordinaire. IMPORTANT : Toutefois, s'il vous est impossible d'assister à cette réunion, vous pouvez vous faire représenter par une personne de votre choix qui devra se munir de la procuration ci-annexée.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour le Conseil de Copropriété,
Le Syndic – Thierry BAUDET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Thierry Baudet', with several horizontal lines drawn through it.



Résidence « MERCURE »

PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 23 FEVRIER 2010

Présences : M. BARTHOLOME, M. ROYER, M. & Mme ROPPE/BAIRIN, Mme DOPPAGNE, Mme PETRY, M. & Mme PIRLET/CRANINX & M. BAUDET.

Procurations : Mme VANEETVELD

Les présences et procurations représentent 1000 quotités sur 1000 quotités (100 % des quotités) et 7/7 des appartements de la Résidence. L'Assemblée générale extraordinaire peut donc se dérouler valablement et voter sur tous les points repris à l'ordre du jour de ce mardi 23 février 2010.

1) Mot d'accueil.

2) Modifications aux Statuts de la Copropriété – Modification des QUOTITES :

A0	80	A6 B)	78
A1	140	A1 I	137
A2	140	A2 F	137
A3	140	A3 V	137
A4	140	A4 L	137
A5	140	A5 F	137
A6	120	A6	137

Total Quotités :	900	Total Quotités :	900
------------------	-----	------------------	-----

Vote à l'unanimité c'est-à-dire 1000 quotités sur 1000 quotités (100 % des quotités).

La modification aux statuts de la Copropriété sont donc acceptées à l'unanimité.

Dépôt des modifications (Procès verbal de l'Assemblée générale extraordinaire) au Bureau des Enregistrements à Waremmé.

Le Président,

Joseph ROPPE

Le Syndic,

Albert BAUDET

VOIR VERSO - Enregistrements



Résidence « Mercure »

DETAILS DU DECOMPTE DE LA RESIDENCE « MERCURE » 2024

1) Electricité Ascenseur (Eneco) :	<u>568,77 €</u>	568,77 €
2) Ascenseur :		
- OTIS :	2.508,32 €	
- AIB Vinçotte :	365,54 €	
- Téléphone (Proximus) :	<u>144,00 €</u>	3.017,86 €
3) Personnel d'entretien :		
- Traitement :	2.643,45 €	
- O.N.S.S. :	3.343,88 €	
- Sécurex (Visite méd.) :	306,57 €	
- Assurance Accidents :	<u>77,34 €</u>	6.371,24 €
4) Produits et matériel d'entretien :	<u>69,53 €</u>	69,53 €
5) Investissements Bâtiment :		
- Détection fuite d'eau au 5 ^{ème} étage :	50,00 €	
- Remplacement adoucisseur d'eau (WEAUTER) :	2.648,94 €	
- Facture COURTOIS SECURI (1) porte d'entrée :	752,97 €	
- Facture COURTOIS SECURI (2) porte d'entrée :	209,68 €	
- Facture ADEM chauffe-eau mural local technique :	457,07 €	
- Facture COURTOIS SECURI (3) porte d'entrée :	<u>350,90 €</u>	4.469,56 €
6) Extincteurs :		
- Entretien :	<u>311,10 €</u>	311,10 €
7) Eau froide :		
- S.W.D.E. :	<u>2.944,96 €</u>	2.944,96 €
8) Adoucisseur :		
- Entretien :	150,49 €	
- Sel :	<u>264,99 €</u>	415,48 €
9) Electricité Communs (Eneco) :	<u>258,43 €</u>	258,43 €
10) Assurance Bâtiment :		
- RC Bâtiment :	78,47 €	
- RC Immeuble :	<u>2.024,52 €</u>	2.102,99 €

11) Avocat :	<u>0,00 €</u>	0,00 €
12) Frais divers :	- Boissons AGO 2024 : 24,00 €	
	- Frais banque : <u>246,32 €</u>	270,32 €
13) Investissements Immeuble :	<u>0,00 €</u>	0,00 €
14) Frais except. par appartement :	<u>0,00 €</u>	0,00 €
15) Frais gérance :	- Frais Syndic : 810,00 €	
	- Assurance Syndic : <u>108,41 €</u>	<u>948,41 €</u>

TOTAL GENERAL :

21.748,65 €



Résidence « Mercure »

DETAILS DES COMPTES DE LA RESIDENCE « MERCURE » 2024

1) Situation de Compte à vue au 31/12/2024 :

Solde au 31/12/2023 :	1.683,64 €
Total Charges mensuelles versées en 2024 :	+ 17.862,00 €
Régularisations de 2023 :	+ 169,58 €
Total Dépenses en 2024 :	- 21.748,65 €
Solde au 31/12/2024 :	- 2.033,43 €
Somme à rembourser sur le compte de réserve :	+ 2.648,94 €
	<u>615,51 €</u>

2) Situation du Livret vert (compte de réserve) au 31/12/2023 :

Solde au 31/12/2023 :	8.957,11 €
Dépenses 2024 (toiture avant) :	- 2.500,00 €
Intérêts 2024 :	56,07 €
Versements de l'année 2024 :	+ 1.701,00 €
Solde au 31/12/2024 :	8.214,18 €
Reste à rembourser sur le compte de réserve la somme de :	- 2.648,94 €
	<u>5.565,24 €</u>

N°	Libellé Dépenses	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Electricité Ascenseur	535,78	400,71	600,09	588,80	602,40	987,15	736,56	800,00
2	Ascenseur	2.278,37	2.387,88	2.798,73	2.494,50	2.888,34	2.652,59	2.852,32	3.000,00
3	Technicien de surface	5.274,03	4.871,02	5.053,44	5.221,62	5.559,93	5.430,55	5.896,29	6.000,00
4	Produits d'entretien	76,84	104,29	42,37	164,89	61,89	98,04	35,75	50,00
5	Investissements Immeuble	60,00	0,00	630,98	325,19	106,83	199,21	608,19	16.000,00
6	Extincteurs	239,02	258,67	263,84	269,09	57,44	287,73	297,13	350,00
7	SWDE (Consommation eau)	2.600,66	1.909,11	2.498,58	3.058,29	2.225,75	1.601,16	1.996,49	2.250,00
8	Adoucisseur	0,00	226,23	133,10	291,40	282,99	289,34	334,41	350,00
9	Electricité Communs	77,45	153,23	377,21	340,85	354,26	575,70	242,53	350,00
10	Assurance	1.476,57	1.442,75	1.581,78	1.550,68	1.597,19	1.686,47	1.859,52	2.000,00
11	Avocat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Frais divers	68,54	107,97	80,10	67,55	127,78	176,38	375,16	250,00
13	Investissements Résidence	58,44	255,12	55,08	126,13	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Frais exceptionnels	221,48	90,00	157,50	344,50	0,00	368,00	164,00	0,00
15	Frais Gérance	845,07	799,33	799,33	775,74	759,36	868,32	873,25	950,00
	Total annuel :	13.812,25	13.006,31	15.072,13	15.619,23	14.624,16	15.220,64	16.271,60	32.350,00

i
A
C
R

Il
PF
do

AID
Si v
corn
diffé
céd
D, La

Si cet
pour h
de feu
vous c

LES RE
Il s'agit
prothèse

A fait le
mais limit

(Pour les
spécifique

DECOMPTE APPARTEMENT A2 - 2024

APPARTEMENT	ETAGE	PROPRIETAIRE	P/QUOTITES (sur 1.000) avec garage	PAR/ZONE (sur 900) sans garage	
A2	2ième étage	Monsieur et Madame	147/1000	137/900	
POSTE	TOTAL MERCURE	VOTRE COUT EN €			
1) ALE Ascenseur :	568,77 € :	900	q x	137 q =	86,58 €
2) Ascenseur :	3.017,86 € :	900	q x	137 q =	459,39 €
3) Ouvrier :	6.371,24 € :	900	q x	137 q =	969,84 €
4) Prod. Ent. :	69,53 € :	900	q x	137 q =	10,58 €
5) Invest. Bâtiment :	4.469,56 € :	900	q x	137 q =	680,37 €
6) Extincteurs :	311,10 € :	900	q x	137 q =	47,36 €
<u>Eau froide :</u>					
Total consommation "Mercure" :			518,94 u.	Total cons. Privé :	511,98 u
Consommation pour votre apt AO :			111,98 u.	Total cons. Com. :	6,96 u
Coût de l'unité (m³) :			5,75 €		
7) Eau froide :	2.944,96 € :	511,98	u x	111,98 u =	644,12 €
<u>Adoucisseur d'eau :</u>					
Total consommation "Mercure" :			518,94 u.		
Consommation pour votre apt AO :			111,98 u.		
Coût de l'unité :			0,81 €		
8) Adouc. d'eau :	415,48 € :	511,98	u x	111,98 u =	90,87 €
9) ALE Communs :	258,43 € :	1000	q x	147 q =	37,99 €
10) Assurance :	2.102,99 € :	1000	q x	147 q =	309,14 €
11) Avocat :	0,00 € :	1000	q x	147 q =	0,00 €

DECOMPTE APPARTEMENT A2 - 2024

12) Frais divers :	270,32 € : 1000 q x 147 q =	39,74 €
13) Inv. Immeuble :	0,00 € : 1000 q x 147 q =	0,00 €
14) Frais ex./apt :	0,00 € : Votre quote-part =	0,00 €
15) Frais gérant :	900,99 € : 7 a x 1 a =	128,71 €
TOTAL DES FRAIS DE VOTRE APPARTEMENT :		3.504,69 €
ACOMPTES VERSES (charges mensuelles) :		2.340,00 €
A verser à la Copropriété :		1.164,69 €
Fonds de réserve au 31/12/2024 :		1.181,34 €
Détail de vos versements en 2024 :		
Charges :	3 x 180,00 € = 540,00 €	
	9 x 200,00 € = 1.800,00 €	2.340,00 €
Fonds de réserve :	3 x 10,00 € = 30,00 €	
	9 x 25,00 € = 225,00 €	255,00 €
Total :		2.595,00 €