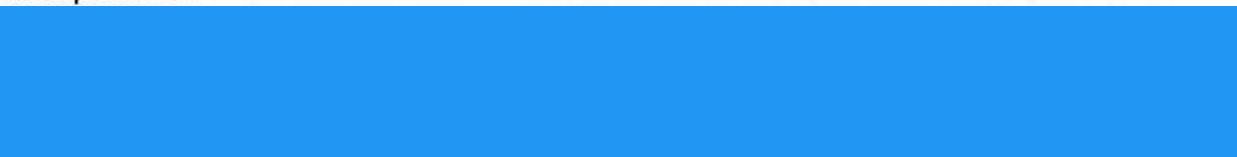


Procès-Verbal N° de l'Assemblée générale du 26-02-2024

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « DEAUVILLE » se sont réunis en Assemblée générale annuelle, le 26-02-2024, en la « Bureau du Syndic », sis Grand'Rue, 62A - 1435 Mont-Saint-Guibert .

Quorum des présences :

Sont présents :



**01- TITRE - Vérification du double quorum et constitution du bureau**

**02- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote**

Copropriétaires : 6

Lots : 23

Voix : 1000

Cop. présents : 6

Lots présents : 23

Voix présentes : 1000

Mandataires : 1

Procurations : 2

Remarques : La totalité des voix sont représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

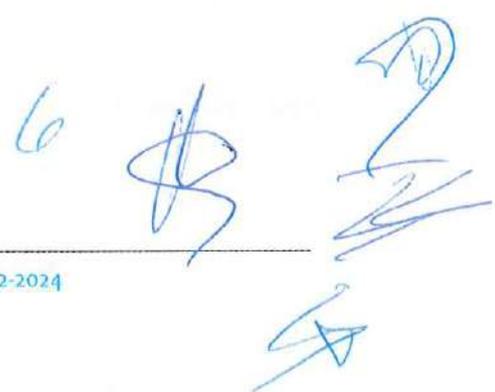
**03 - Désignation du président**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

L'article 3.87 §5 du Livre 3 du Code civil stipule que "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire."

Paraphes ou signatures :



**Décision**

*L'assemblée désigne M. INDENKLEEF en qualité de président(e). Celui-ci déclare la séance ouverte.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**04 - Désignation du secrétariat**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 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."

Le syndic se propose donc de remplir la fonction de secrétaire.

**Décision**

*L'assemblée générale décide de désigner Amaury Lanson en tant que secrétaire.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**05 - Désignation des scrutateurs**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

Le président rappelle qu'il convient également de procéder à la désignation de deux scrutateurs dont le rôle consistera à vérifier les votes émis lors de l'assemblée générale.

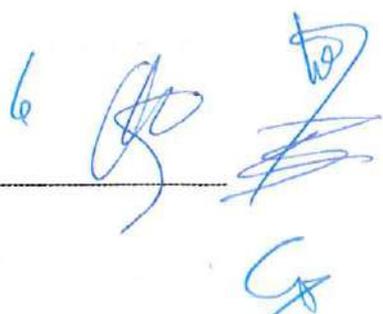
**Décision**

*L'assemblée désigne Mme Soetewey.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



**06- TITRE - Exercice 2023**

**07- Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2023.**

**Description**

Pour rappel, le Conseil de copropriété était composé de :

*Le Conseil de copropriété fait rapport en séance de ses actions au cours de l'exercice 2023.*

**08- Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours**

**Description**

Le syndic a envoyé avec la convocation à la présence assemblée générale un document qui permet de comparer le budget et les charges réelles, l'évolution des charges par rubrique sur les dernières années et qui apporte une explication sur l'évolution des charges entre les deux derniers exercices.

Le syndic répond, en séance, aux questions des copropriétaires.

**09 - Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 et du bilan au 31/12/2023.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00**

**Description**

Les comptes ont été contrôlés, avant leur envoi par Monsieur Indenkleef. Il donne, en séance, une explication sur son contrôle. Son rapport a été envoyé avec la convocation à la présente AG.

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'approuver la comptabilité de l'exercice 2023.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :

**10- TITRE - Décharges**

**11 - Décharge au Conseil de copropriété**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00**

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice 2023.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**12 - Décharge au commissaire aux comptes**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00**

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge à Monsieur Indenkleeff pour l'exercice de sa mission de commissaire aux comptes.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**13 - Décharge au syndic**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00**

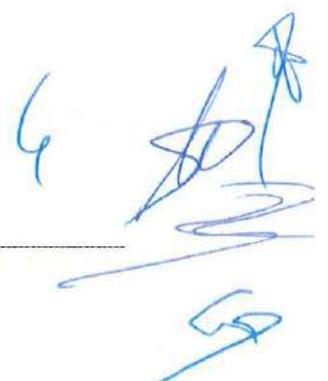
**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2023.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



**14- TITRE - Contrats de fourniture régulière et de maintenance**

**15- Evaluation de la qualité des services**

**Description**

Le syndic profite également de l'assemblée générale pour interroger les copropriétaires présents sur le degré de satisfaction des différents contrats :

*L'assemblée ne souhaite pas modifier ces contrats.*

**16- TITRE - Demandes de copropriétaires**

**17 - Entretien de la cheminé du coté gauche du parking.**

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 666,67 sur 1000,00

**Description**

- Quid de l'enlèvement du nid d'oiseau.
- Quid d'un éventuel ramonage (jamais fait en 20 ans)

**Décision**

*Le syndic insistera au près d'Idéal toiture pour qu'ils interviennent sur le nid d'oiseau, et qu'ils vérifient des deux cotés.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**18 - Infiltration dans les garages en cas de fortes pluies.**

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 666,67 sur 1000,00

**Description**

Suivi.

**Décision**

*L'assemblée signale que de gros problèmes d'infiltrations sont constatés dans les garages.*

*Les infiltrations auraient pour origine deux sources :*

- étanchéité des terrasses et du jardin.
- Drain a remplacer sur le tour de la fondation

Paraphes ou signatures :



*L'assemblée décide de désigner un expert architecte afin d'identifier les problèmes et de proposer des remèdes. L'assemblée fixe le cout de cette expertise à 1500€ maximum. Ce budget sera réparti dans les charges courantes.*

Sur base du rapport d'expertise le syndic demandera 3 offres et organisera une AGE.

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**19 - Cinq sapins plantés au fond du jardin de Mme Soetewey sont morts. Il faudrait voir pour les remplacer.**

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 666,67 sur 1000,00

**Décision**

*Après décision et vote, l'assemblée décide de faire enlever les sapins morts par M. Storme  
Le remplacement de ceux-ci sera soumis à la prochaine AG.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**20 - Deux grands trous se sont formés dans la pelouse. Demander au jardinier pour les remblayer.**

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 666,67 sur 1000,00

**Décision**

*Après décision et vote, l'assemblée décide de faire remblayer les trous par Twins Garden.*

**Résultat du vote**

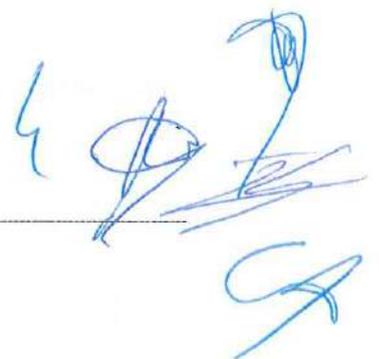
Vote Pour à l'unanimité

**21- Ramassage des poubelles blanches.**

*Le syndic verra avec l'immeuble voisin afin d'avisager une solution commune (achat d'un bac pour les poubelles organiques).*

*L'assemblée prends bonne note de l'information.*

Paraphes ou signatures :



**22 - Discussions quand à la révision du règlement d'ordre intérieur.**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

NA

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**23- TITRE - Budget exercice 2024 : prévisions**

**24 - Budget prévisionnel des charges courantes**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

La proposition de budget a été envoyée avec la convocation à la présente AG. Le montant de certaines rubriques dépendait largement des décisions de l'assemblée. Le syndic adapte le budget en séance.

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le nouveau budget proposé qui sera envoyé avec le présent procès-verbal - Total des charges courantes : 10.370 €*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**25 - Augmentation du fonds de roulement**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

Afin de tenir compte de l'évolution des coûts, le syndic annonce que le fonds de roulement actuel devient insuffisant.

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de ne pas augmenter le fonds de roulement.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



**26 - Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

Etant donné qu'aucun audit n'a encore été réalisé, il est impossible au syndic de réaliser cette mission. Les frais ponctuels exceptionnels connus (travaux connus ou déjà commandés ou décisions de l'AG sur des travaux) sont insérés dans le budget prévisionnel des charges courantes.

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'insérer dans le budget en charges courantes les frais extraordinaires prévisibles connus (travaux connus ou déjà commandés ou décisions lors de l'AG sur des travaux).*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**27 - Alimentation du fonds de réserve**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

Le montant du fonds de réserve au 31/12/2023 s'élève à 6443.90€.

Etant donné que le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 3.86 §3 point 1 du Livre 3 du Code civil a été maintenu (décision de l'AG ordinaire du ), la copropriété ne pourra donc pas alimenter (annuellement) le fonds de réserve pour un pourcentage inférieur à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, soit un minimum de 450€

Etant donné que le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 3.86 §3 point 1 du Livre 3 du Code civil a été refusé (décision de l'AG ordinaire du ), la copropriété peut fixer librement le montant de l'alimentation annuelle du fonds de réserve.

**Décision**

*Etant donné que le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 3.86 §3 point 1 du Livre 3 du Code civil. La copropriété ne pourra donc pas alimenter (annuellement) le fonds de réserve pour un pourcentage inférieur à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.*

*Etant donné que le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 3.86 §3 point 1 du Livre 3 du Code civil a été refusé, la copropriété peut fixer librement le montant de l'alimentation annuelle du fonds de réserve.*

Paraphes ou signatures :

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'alimenter le fonds de réserve de 3000€ sur l'exercice 2024. Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**28- TITRE - Divers**

**29 - Fixation de la prochaine date d'AG ordinaire**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*La prochaine assemblée aura lieu le 17/02/2025 à 14h00.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**30- TITRE - Elections statutaires**

**31 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024 : Monsieur Tutino.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

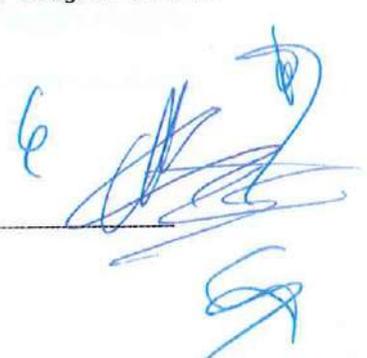
**32 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024 : Monsieur Soetewey.*

Paraphes ou signatures :



**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**33 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

NA

**Résultat du vote**

Abstention à l'unanimité

**34 - Election du commissaire aux comptes**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaire aux comptes, Monsieur Indenkleef.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**35 - Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de prolonger le mandat de syndic de Portenart and co sprl représenté par Madame Rosseels et par Monsieur Lanson jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2025.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**36- TITRE - Transmission du présent procès-verbal et de toute modification du règlement d'ordre intérieur aux locataires ou autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot**

**Description**

Le syndic rappelle l'article 3.93 § 5 du Livre 3 du Code civil :

Paraphes ou signatures :



"Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

[...]

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale."

Il vous est donc obligatoire de transmettre le présent procès-verbal et toute modification du ROI à vos locataires éventuels pour leur permettre, éventuellement, de "demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre."

### 37- Relecture du procès-verbal et signature

#### Description

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que " 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."

Paraphes ou signatures :

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
03) Désignation du président	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation du secrétariat	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
05) Désignation des scrutateurs	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
09) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 et du bilan au 31/12/2023.	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
11) Décharge au Conseil de copropriété	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
12) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
13) Décharge au syndic	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
17) Entretien de la cheminé du coté gauche du parking.	66,67%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
18) Infiltration dans les garages en cas de fortes pluies.	66,67%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
19) Cinq sapins plantés au fond du jardin de Mme Soetewey sont morts. Il faudrait voir pour les remplacer.	66,67%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
20) Deux grands trous se sont formés dans la pelouse. Demander au jardinier pour les remblayer.	66,67%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
22) Discussions quand à la révision du règlement d'ordre intérieur.	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
24) Budget prévisionnel des charges courantes	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
25) Augmentation du fonds de roulement	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
26) Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
27) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
29) Fixation de la prochaine date d'AG ordinaire	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
31) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
32) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
33) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3	50,00%	1000	0	0	1000	0,00%	Refusé
34) Election du commissaire aux comptes	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
35) Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté

L'ordre du jour étant épuisé, Madame/Monsieur , président(e) de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à .

Fait à Bureau du Syndic , le 26-02-2024

Paraphes ou signatures :



Pour le syndic/Secrétaire

Président de séance

A. Lanson  
Pour Portenart  
fin de séance  
26/02/2024

Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,

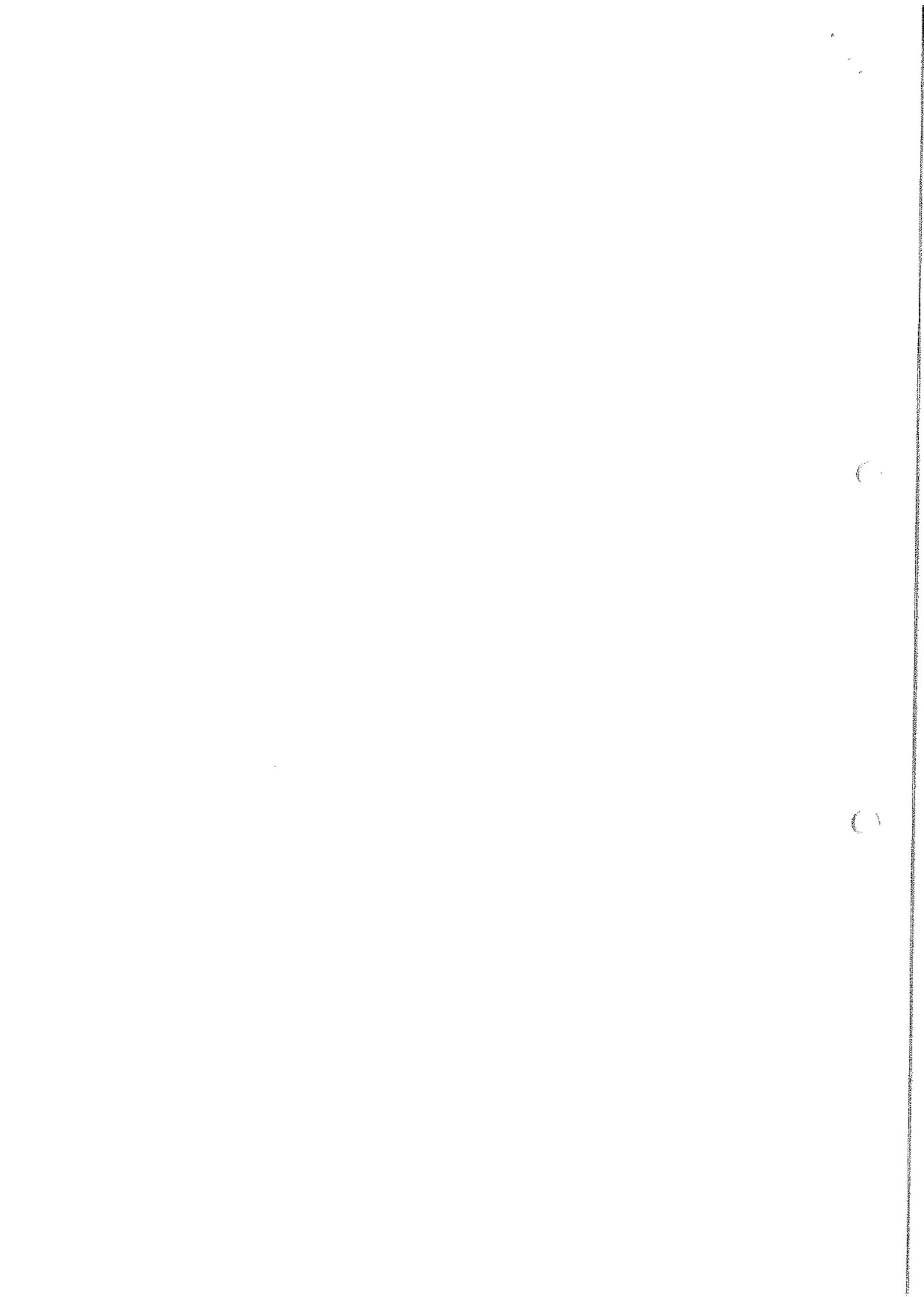








Paraphes ou signatures :



# ACP RESIDENCE DEAUVILLE

## Budget 2024

N° LOT	Noms propriétaires	Qtés	Charges courantes	Cons. Eau base 22-23	Provision mensuelle	Provision mensuelle
			en EURO	en EURO	en EURO	en EURO
1		161	2.153	266	202	223
G1		15	201	0	17	
C1		4	53	0	4	
2		130	1.738	301	170	208
G6		15	201	0	17	
C6		4	53	0	4	
Pi 5		15	201	0	17	
		140	1.872	322	183	238
G2		15	201	0	17	
C2		4	53	0	4	
Pi 1		15	201	0	17	
Pi 2		15	201	0	17	
4		120	1.604	70	140	178
G5		15	201	0	17	
C5		4	53	0	4	
Pi 4		15	201	0	17	
5		140	1.872	231	175	196
G3		15	201	0	17	
C3		4	53	0	4	
6		120	1.604	252	155	193
G4	15	201	0	17		
C4	4	53	0	4		
Pi 3	15	201	0	17		
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	1.000	13.370	1.442	1.236	1.236

### Prévision des charges annuelles pour l'année 2024

Gérance	3000
Ascenseur	1450
Entretien du jardin	1000
Electricité des communs	600
Assurances	1700
Frais divers (mat.incendie - fosse - sel)	1000
Frais de conservation	120
Budget Expertise	1500
Alimentation du fonds de réserve	3000
<b>TOTAL</b>	<b>13370</b>

