LA GERANCE SRL
AVENUE DE LA CROIX ROUGE, 24
B-1420 BRAINE L'ALLEUD
TÉL. 02/387 10 04
info@lagerance.be

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27/03/2025 À 18:00

0096 - RÉSIDENCE CHAMP DE MAI (0819.325.544)
AVENUE DU CHAMP DE MAI 16
1410 WATERLOO

Lieu de l'assemblée : dans une salle de l'Hôtel Vander Valk de Waterloo
Chée de Tervuren, 198
1410 Waterloo

Procès verbal

Sur convocation du syndic, LA GERANCE SRL, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

33 copropriétaires sur 54 totalisant 6 157,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. DÉTERMINATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

La prochaine assemblée générale se tiendra le jeudi 26 mars 2026.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET D'UN SECRÉTAIRE

Président : Monsieur Bollens
Secrétaire : Monsieur Buelens, représentant le syndic L.A. Gérance srl

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le rapport du conseil de copropriété est joint au présent PV.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - APPROBATION DES COMPTES.

Le rapport du commissaire aux comptes a été envoyé à tous les copropriétaires le 21 mars 2025.
L'assemblée générale, approuve les comptes de l'année 2024. Monsieur Pilloy, représentant 174/10000e vote contre. Il lui est conseiller de prendre contact avec le réviseur aux comptes afin de l'éclairer.

5. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU SYNDIC.

L'assemblée générale, à l'unanimité, donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

6. TRAVAUX - PROPOSITION D'INSTALLER DES DÉTECTEURS DE MOUVEMENTS ET D'ISOLER CHAQUE PALLIER AFIN DE NE PLUS ALLUMER SYSTÉMATIQUEMENT TOUTE LA COLONNE ET AUGMENTER LA SÉCURITÉ SUR LES PALIERS ET DANS LA CAGE D'ESCALIERS - DÉCISION - FINANCEMENT.

Monsieur Buelens présente en séance l'offre de la société TM Elec pour le remplacement des luminaires des paliers afin de les rendre autonomes étage par étage pour un montant tvac de +/- 4575 €.

Une seconde offre nous est parvenue pour un travail identique de la société Patelec d'un montant de 3433,34 € tvac

À l'unanimité, l'assemblée générale décide de confier ce travail à la société Patelec uniquement sur les paliers et non les cages d'escaliers. C'est travaux seront portés en charges.

7. TRAVAUX - PROPOSITION DE PLACER UN SYSTÈME D'ADOUCISSEUR D'EAU COMMUN - DÉCISION - FINANCEMENT.

Proposition de faire installer un adoucisseur d'eau dans le local compteur au profit de la copropriété.

Monsieur Buelens expose en séance les devis présentés par la société Burometh, Monsieur De Vreught.
Les devis reçus de la société :

- Wateau pour un système "Aquabion" à +/- 15.000 € tvac

pour un système classique au sel nécessitant un contrat d'entretien et des fournitures de sel régulières :
- VUERTO suite à leur visite +/- 19.500 € tvac
- VALECO suite à leur visite +/- 23.182 € tvac

Frais annuels : Entretien entre 220€ et 300€ tvac par an et le sel est estimé entre 1000 et 2000€ par an.

L'assemblé générale à l'unanimité vote contre.

8. TRAVAUX - PLACEMENT DE CAMÉRAS DE SURVEILLANCE DANS LES GARAGES, LOCAL POUBELLE ET HALL D'ENTRÉE - DÉCISION - FINANCEMENT.

Monsieur Buelens présente en séance le devis reçu de la société JBL pour le placement de 4 caméras (hall entrée, rampes accès garages -1 et -2 et local poubelles) ainsi que d'un enregistreur et d'un écran pour un montant de +/- 3.540 € tvac.
Un autre devis de la société Patelec nous a été remis comprenant 5 caméras (une seconde dans le hall pour filmer les sorties), pour un montant tvac de 3597,64 € comprenant le module 5G ainsi qu'une armoire métallique pour le stockage du serveur et de l'écran.

l'assemblée générale passe au votes, le résultat ci-dessous.
C'est travaux seront portés en charge.

Majorité des 2/3	Oui	3 921,00	75,61 %
	Non	1 265,00	24,39 %
	Voix exprimées	**5 186,00**	-
	Abstentions	803,00	-
Non	Monsieur LAFONTAINE Yves - Mr et Mme JACOBS - PIERSON Cornelis - Mr et Mme MAUDOUX - WILIQUET - Monsieur CORVERS Patrick - Monsieur BOURGEOIS (51) - Mr et Mme BODSON-BAYOT - Mr et Mme DANIEL-GROSMAN - Monsieur BASTOGNE Jacques		
Abstention	Mr et Mme TIHON-DE COKELE - Monsieur GOEFFERS Guy - Mr et Mme LEPOIVRE - WAELKENS Bernard et Brigitte - Mr et Mme WAUTIER-DULIERE		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. TRAVAUX - REMPLACEMENT DES PORTES, APPAREILLAGES DE COMMANDE ET SIGNALISATION DES 3 ASCENSEURS - DÉCISION - FINANCEMENT.

Présence de Monsieur Geradon, Account Manager chez Kone pour présentation du projet.

Il explique que les portes cabines sont totalement usés ce qui est normale, à chaque appel et destination, la porte opère 4 mouvements (2 ouvertures et 2 fermetures) ce qui représente des millions de mouvements depuis l'origine.

Par ailleurs, les Appareillages de commandes et signalisation vieillissent fortement et il conseil de les remplacer aussi.

il ajoute que l'adaptation de nouvelle porte cabine (nouvelle génération) risque de ne pas fonctionner optimalement avec les appareillages existants (compatibilité difficile et risque de disfonctionnement).

En réalisant les portes cabines ET les appareillages, l'ACP économise une fois les points suivants :

- Réception par votre SECT
- Mise en place du chantier Equilibrage du contrepoids
- Transport
- Dossier administratif de la commande

Ce qui représente +/- 2000 € htva par ascenseur .

Par ailleurs et dans le cas d'une commande pour l'ensemble, nous vous accordons une garantie de 5 ans sur le matériel installé et vous offrons 6 mois d'entretien gratuit et ramèneront votre contrat d'entretien à une redevance annuelle de 2.590€ tvac par ascenseur (contrat omnium et 24/7 connected + gestion téléphonie GSM) au lieu de 2946,58€ TVAC actuellement.

à l'unanimité, l'assemblée générale décide de postposer ces travaux à une assemblée générale ultérieure et, au besoin, de réaliser une assemblée générale extraordinaire.

Monsieur Lafontaine explique qu'il n'y a aucune obligation légale.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

10. TRAVAUX - REMPLACEMENT DES SÉPARATIONS ENTRE LES JARDINS PRIVÉS - DÉCISION - FINANCEMENT.

Les séparations entre les jardins sont actuellement réalisées par des bacs à plantes en bois qui sont totalement détruits par la vétusté. Une séparation à déjà été remplacée par une prolongation de la clôture envahie par le lierre, ce qui évite une trop grande promiscuité ou vis a vis avec les voisins. Un travail similaire a donc été demandé à la société Gondecor qui propose de réaliser ce travail pour 2.662 € tvac.

à l'unanimité, l'assemblée générale marque accord sur ces travaux.

C'est travaux seront portés en charges.

11. PARC JMS - MANDAT

Mandat général au conseil de copropriété pour les décisions liées au parc JMS :

L'assemblée générale, à l'unanimité, donne mandat à Madame Wiliquet pour tous travaux concernant le Parc JMS (à décider en collaboration avec les copropriétés Jupiter et Saturne).

12. CHARGEMENT DES VOITURES ÉLECTRIQUES DANS LES GARAGES PRIVÉS

Afin de prévoir l'installation de bornes de recharges dans les garages privatifs, les propriétaires qui le souhaite devrons tirer un câble directement vers leur compteur d'électricité privatif. afin de faciliter ce travail et d'éviter un placement bananier, il est proposé de placer un chemin de câble dans les garages.

Monsieur Buelens présent un devis de la société Patelec pour un montant total de 9552,72 € tvac.

à l'unanimité, l'assemblée générale reporte ce point à une assemblée générale ultérieur.

13. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES.

Un listing des contrats est joint au présent rapport.

- modification du contrat d'entretien de la porte du garage - ratification

Monsieur Buelens explique que la société Kone n'intervient que pour les portes de garages. Celles-ci sont couplées avec de l'éclairage, des feu de signalisation ainsi que la ventilation. Lors de problèmes, nous avons du demander à la société Bagelec d'intervenir, c'est donc en toute logique que nous proposons qu'ils reprennent l'entretien des portes sectionnelles qu'ils maitrisent déjà.

Cout Kone : 618,45€ tvac (en 2024) - Contrat Bagelec : 655,08€ tvac

à l'unanimité, l'assemblée générale ratifie la décision de changer de société pour l'entretien des portes sectionnelles des garages et de le confier à la société Bagelec.

14. BUDGETS PRÉVISIONNELS DES DÉPENSES COURANTES ET DES FRAIS EXTRAORDINAIRES PRÉVISIBLES - RÉVISION ÉVENTUELLE DES PROVISIONS DE CHARGES ET DU FONDS DE RÉSERVE.

Le budget annuel de l'année 2025 a été envoyé à tous les copropriétaires en annexe de la convocation à la présente assemblée générale. L'assemblée générale, à l'unanimité, approuve le budget global annuel de 97.920 €. Un montant de 22.750 € a déjà été appelé au premier trimestre 2025; le solde de 75.170 € sera réparti sur les trois prochains trimestres.

L'assemblée générale, à l'unanimité, décide d'augmenter l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 50.000 € pour l'année 2025. Un montant de 9.250 € a déjà été appelé au premier trimestre 2025.

15. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC.

Le mandat du syndic L.A. Gérance, est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

16. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le conseil de copropriété est élu, à l'unanimité, comme suit :

Président : Monsieur Bollens
Assesseurs : Monsieur Rankoussi et Monsieur Beaussart.

L'assemblée générale, à l'unanimité, décide de continuer à confier le rôle de commissaire aux comptes à un professionnel et donne mandat au conseil de copropriété pour œuvrer au mieux pour la copropriété.

17. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL.

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.