LA GERANCE
Avenue de la Croix Rouge 24
B-1420 Braine l'Alleud
Tél. : 023871004

Braine l'Alleud, le 20 mars 2024

Résidence Champ de Mai (N. Entr. : 0819.325.544)
Avenue du Champ de Mai 16
1410 Waterloo
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 20 Mars 2024

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires **présents**	21	sur 50	42.00 %	4355.00
Copropriétaires **représentés**	10	sur 50	20.00 %	1810.00
Copropriétaires **absents**	19	sur 50	38.00 %	3835.00
Totaux	**50**	**sur 50**	**100.00 %**	**10000.000**
AG valide en participants		**31**	62.00 %	
AG valide en quotités		**6165.00**	61.65 %	

Le 20 Mars 2024 à 18h00, les copropriétaires de la Résidence Champ de Mai à Braine l'Alleud se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

Ouverture de la séance à 18h00

1 - Validité de l'assemblée générale.

Sur base de la liste des présences signée, 31 propriétaires sur 50 sont présents ou représentés, représentant ensemble 6165 / 10.000èmes.

La majorité des copropriétaires étant présents ou représentés, et ceux-ci représentant plus de la moitié des quotités, l'assemblée est valablement constituée.

2 - Détermination de la date de la prochaine assemblée générale.

La prochaine assemblée générale se tiendra le jeudi 27 mars 2025.

3 - Nomination du Président de séance et d'un secrétaire.

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

4 - Rapport du Conseil de copropriété.

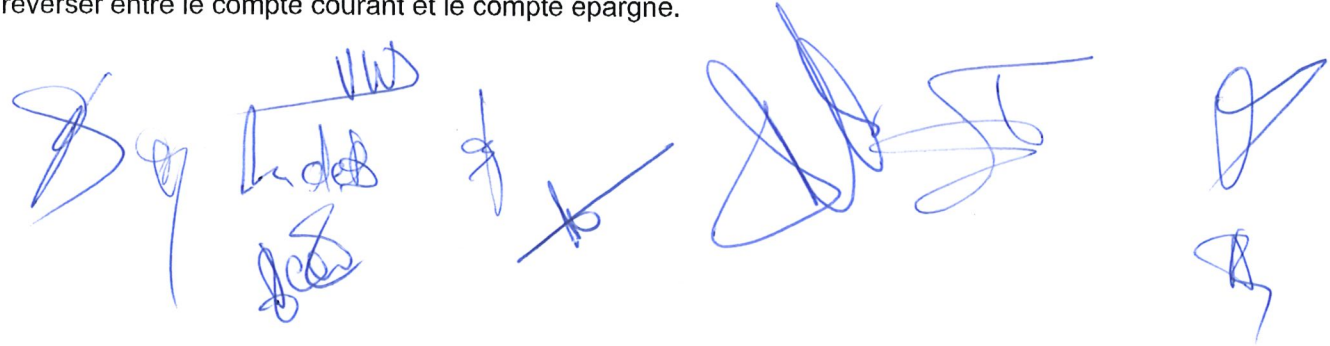
Le rapport du conseil de copropriété a été envoyé à tous les copropriétaires le 20 mars 2024.

Suite aux premières expériences de placement de la fibre dans les parties privatives, contrairement à ce qui était prévu, la pénétration de la fibre optique devra passer par les halls. Il est impossible de passer directement de la colonne technique palière vers les appartements.

5 - Rapport du commissaire aux comptes. Approbation des comptes.

Le rapport du commissaire aux comptes a été envoyé à tous les copropriétaires le 20 mars 2024. Monsieur Pilloy fait une présentation à l'assemblée générale.

L'assemblée générale, à l'unanimité, approuve les comptes de l'année 2023, sous réserve de régularisation de 7.100 € à reverser entre le compte courant et le compte épargne.



6 - Travaux éventuels à prévoir à l'immeuble - Décision - Financement.

a) Proposition d'installer des détecteurs de mouvements et d'isoler chaque pallier afin de ne plus allumer systématiquement toute la colonne.

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 4356,81€

À l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

b) Gros entretien de la toiture - mode de financement.

Monsieur Buelens présente en séance le rapport de la société ID Construction en charge de la toiture de l'immeuble. La toiture présente de nombreux désordres plus ou moins conséquents. Les travaux pour ce type d'interventions sont facturés en régie à 116,60€/h tvac (deux hommes pendant une heure), ce qui fait 932,80€ tvac par jour. Vu l'ampleur des contrôles et des réparations à effectuer, nous estimons cette intervention entre 10.000€ et 15.000€.

À l'unanimité, l'assemblée générale décide de confier ces travaux à ID Construction et donne mandat au conseil de copropriété afin de procéder au mieux pour la copropriété.

Le montant de ces travaux sera prélevé au fond de réserve.

7 - Parc JMS - Travaux et Mandat

a) proposition de placer un casse vitesse à l'entrée du parc - Mandat.

Il est demandé de placer un casse vitesse à l'entrée du parc afin d'éviter les risques d'accidents entre les véhicules qui débouchent rapidement sur le site et les sorties des garages. Le cout est d'environ 1000€ pour une dizaine de mètres.

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter ce point à l'AG 2025 avec plus d'informations sur la faisabilité.

b) Mandat général au conseil de corporiété pour les décisions liées au parc JMS.

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

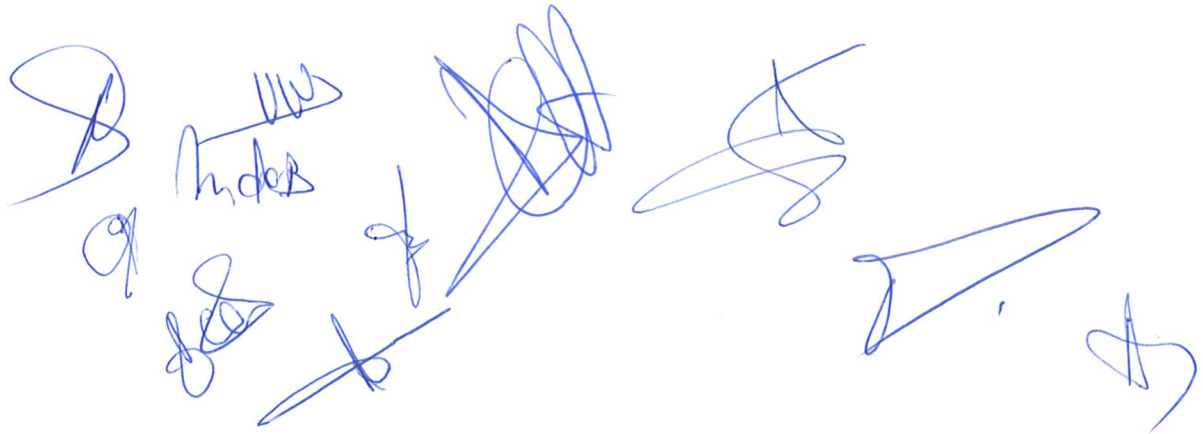
8 - Proposition d'autoriser le placement d'air conditionné - Décision

Il a été demandé l'accord de l'assemblée pour autoriser les copropriétaires qui le souhaitent à placer un système d'air conditionné (unité extérieure) sur leur balcon ou terrasse moyennant le respect des prescriptions suivantes :
- unité extérieure d'une puissance sonore maximale de 50 dB déposé sur le sol ;
- percement de la façade près de la porte fenêtre ;
- placement de l'unité extérieure sur silent bloc ;
- Un habillage de l'unité extérieure doit systématiquement être habillé par un caisson de couleur beige RAL 1015 ;
- interdiction de fonctionnement entre 22h et 8h du matin ;
- placement par un revendeur agréé.

Après discussions, l'assemblée générale passe au vote dont les résultats sont repris dans le tableau ci-dessous.

L'Assemblée générale marque par conséquent accord pour le placement, par le copropriétaire qui le souhaite, d'un système d'air conditionné dans son appartement avec une unité extérieure sur les balcons ou terrasses moyennant les prescriptions citées ci-avant.

Toute installation devra au préalable être soumise au syndic et au conseil de copropriété pour s'assurer du respect des prescriptions acceptées.



	Oui	4 418.00	78.25 %	**Majorité absolue**
	Non	1 228.00	21.75 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**5 646.00**	-	
	Abstention / Absents	4 354.00	-	
OUI	BASTOGNE Jacques, BEAUSSART Alexandre, BODSON-BAYOT , BOLLENS Jean-Pierre, DANIEL-GROSMAN , DE CAMILLIS Anne , DEPREY consorts , HAMILTON - BAYA , Indivision BENOIT , Indivision SCHRECK , JACOBS - PIERSON Cornelis, JEANTY Muriel , LAFONTAINE Yves, LATTEUR-GUELUY , LELANGUE-BREMACKER , PONCHON Nathalie , Pilloy-Meulemans , R&B MARKETING S.A. , TAECKE-DECRAEN , TIHON-DE COKELE , VAN MEEL Eric, WAUTIER-DULIERE			
NON	DAUBERSY - LEFEBVRE Xavier, DE BEUKELAER - PORTOIS Marie- Claire, GOEFFERS Guy, MAUDOUX - WILIQUET , REYNENS Carole , TELES-SWALENS			
ABSTENTION / ABSENTS	AL-AWA - DEVREUX , BARAN David, BERNARD Jean , BOURGEOIS , BRABANT Michel, BRAEKEVELDT Corinne , CONSTANT-BRODHEIM , DELCOURT Natacha , DELVAUX Christophe , GATTOLLIAT-RAYMOND Claude et Chantal, Immo-Jambes S.A., Indivision PIRET , JACOBS-DEGIETER , LAKAIE Dominique , LEPOIVRE - WAELKENS Bernard et Brigitte, MAHIEUX Christian, RENARD-GERNAY & Consorts , SEYNAVE-GILLIS Thierry-Muriel, VANMOLKOT - DINH , VINCKE Monique , ZAITI Carmelo & Marie			

9 - Rapport d'évaluation des contrats.

Proposition de réévaluation des contrats d'assurance de la copropriété - mandat à donner au conseil de copropriété.
Il est proposé de réévaluer les contrats d'assurance afin de vérifier les couvertures et primes.
L'assemblé générale marque accord sur le principe et donne mandat au conseil de copropriété pour gérer au mieux dans l'intérêt de la copropriété.

10 - Modification dans la récolte des déchets - instauration d'un container vert - Information

Monsieur Buelens explique que depuis le premier janvier 2024, la Wallonie instaure le tri des déchets organiques qui doivent être jetés directement dans des containers ou des sacs communaux ad-hoc.

A cet effet, le syndic a demandé de livrer un container vert qui se trouve dans votre local poubelles et sera sorti par le personnel d'entretien la veille du jour de collecte. Au fil du temps, il devrait y avoir de plus en plus de containers verts et de moins en moins de sacs blancs. Il est important de prévenir à temps le syndic s'il faut augmenter le nombre de containers.

11 - Budget prévisionnel des dépenses courantes et des frais extraordinaires prévisibles. Alimentation du fonds de réserve.

Le budget annuel de l'année 2024 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 arrondi à 91.000 €. Un montant de 26.250 € a déjà été appelé au premier trimestre 2024; le solde de 64.750 € sera réparti sur les trois prochains trimestres.

L'assemblée générale, à l'unanimité, décide de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 37.000 € pour l'année 2024. Un montant de 7.500 € a déjà été appelé au premier trimestre 2024; le solde de 29.500 € sera réparti sur les trois prochains trimestres.

12 - Points inscrits à la demande de copropriétaires et présentés par ceux-ci.

Demandes de Monsieur Lafontaine (remplacement des luminaires du hall d'entrée, préscriptions pour les recharges de véhicules électriques dans les garages privatifs, mise en conformité des installations électriques privatives).

- Luminaires hall d'entrée :
La société TM Elec a procédé au remplacement des ampoules par du led performant. La différence est marquante et ne demande pas plus de modifications.

- Recharges des véhicules électriques :
Si un copropriétaire dispose d'un garage privé et qu'il n'y a pas de raccordement aux parties communes de prévu, il n'a pas à faire de demande particulière, il peut charger lentement sur simple prise 220V dans son garage.

- mise en conformité des installations électriques privatives :
La mise en conformité étant privative, les copropriétaires doivent prendre contact directement avec Monsieur Tarrade ou un électricien de leur choix.

13 - 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.

14 - Renouvellement du mandat du syndic.

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

15 - 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.

Monsieur Pilloy ne souhaite plus se représenter en tant que commissaire aux comptes. Aucun copropriétaire ne souhaite assumer cette fonction.

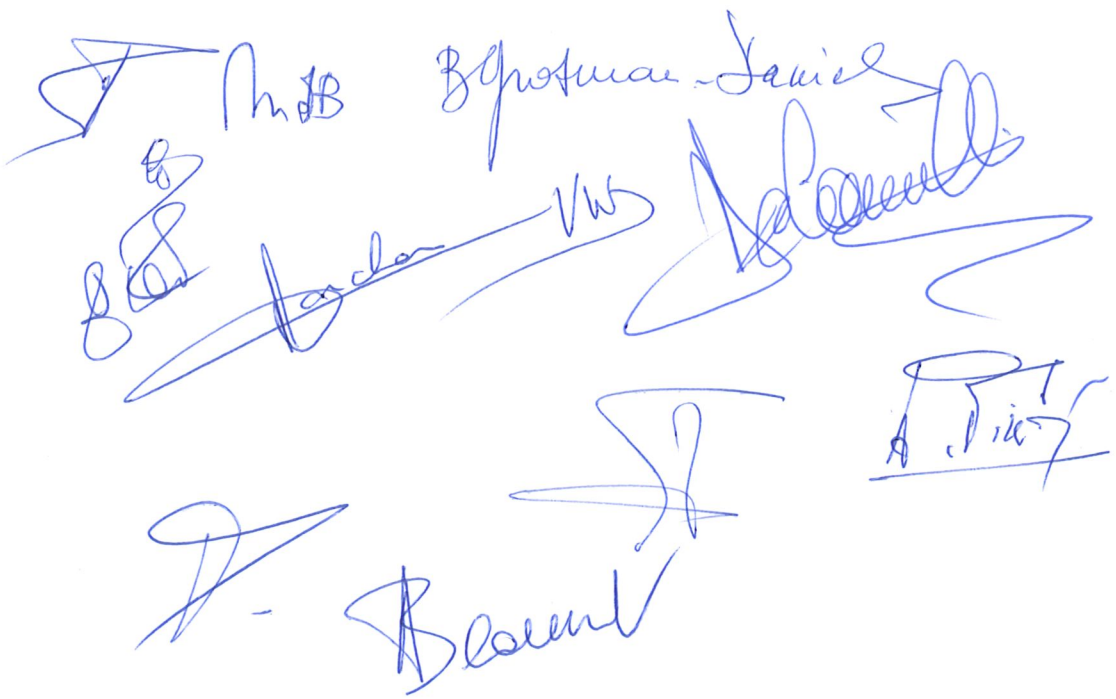
Monsieur Bollens présente l'Offre de Monsieur Arpigny, de la société fisc.pro, qui propose de réaliser la révision des comptes de manière professionnelle pour un montant annuel de 726 € tvac.

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

16 - Lecture et signature du PV.

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

La séance est levée à 20h25



Résidence CHAMP DE MAI - BCE 0819.325.544

Avenue du Champ de Mai 16 à 1410 Waterloo

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières - Exercice 2024

Contrats	Fournisseurs	Début	Durée	Échéance	Préavis
Entretien Ascenseur (O) et gesion téléphonie	KONE	01-07-17	3 ans	30-06-23	6 mois avant échéance
Contrôle Ascenseur	BTV	01-02-15	5 ans	,	6 mois avant échéance
Entretien protection incendie	ALERTIS	01-04-19	1 an tacite reconduction	31-03-24	1 mois avant échéance
Entretien (extincteurs, dévidoirs et exutoire)	SICLI	16-09-14	10 ans tacite reconduction	15-09-24	3 mois de préavis
Entretien égouts	VIDANGE THOMAS	14-04-23	1 an tacite reconduction	13-04-24	/
Entretien des communs	B'CLEANER	01-04-04	Indéterminé	/	2 mois avant l'échéance
Entretien du jardin commun	RED FOREST	01-10-20	1 an tacite reconduction	30-09-23	3 mois avant échéance
Entretien des jardins privatifs	RED FOREST	01-01-24	1 an tacite reconduction	31-12-24	3 mois avant échéance
Entretien porte de garage	KONE	01-04-18	4 ans tacite reconduction	31-03-26	6 mois avant échéance
Electricité des communs	OCTA +	01-07-21	2 ans (tarif fixe)	01-07-23	1 mois avant échéance
Location compteurs eau	AQUATEL	11-06-21	10 ans	10-06-31	6 mois avant échéance

Assurance RC CC	VIVIUM	21-02-20	1 an tacite reconduction	31-12-23	3 mois avant échéance
Assurance PJ	CFDP	25-03-15	1 an tacite reconduction	25-03-24	3 mois avant échéance
Assurance incendie	ALLIANZ	01-01-16	1 an tacite reconduction	31-12-23	3 mois avant échéance
Syndic	L.A Gérance	01-04-22	1 an	A l'assemblée générale ordinaire	/