



Association des Copropriétaires  
« ACP CARAVELLE »  
Avenue du Domaine 61-63  
1190 FOREST  
BCE : 0896.382.938

**PROCES-VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE**  
**qui s'est tenue le mercredi 9 octobre 2024,**

au Tennis club « Le Domaine », avenue du Domaine 150 à 1190 Forest

1° Signature de la liste des présences

2° Validité de l'Assemblée - Quorum - Validité des procurations

Propriétaires présents : 8 / 13  
Propriétaires représentés : 2 / 13  
Quotités : 694 / 1.000<sup>èmes</sup>

**Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.  
L'assemblée est ouverte à 18h37**

3° Constitution du Bureau de l'assemblée

- Désignation du Président du Bureau

Proposition : Mme Vanderlinden

➤ Vote :

POUR : 694/ 694<sup>èmes</sup>

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

- Désignation du Secrétaire de l'Assemblée

Proposition : Le syndic officie en tant que secrétaire

➤ Vote :

POUR : 694/ 694<sup>èmes</sup>

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

4° Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic

- Travaux effectués durant l'exercice écoulé :

- Installation des panneaux photovoltaïques (la mise en fonction se fera en octobre 2024).
- Pour mémoire, la rénovation et isolation de la toiture ont eu lieu durant l'exercice 2023. Le montant total des travaux s'élevait à 34.852,80 €. Le prime reçue en 2024 est de 22.704,10 € (annoncé +/- 25.000 € dont 1870 € pour l'architecte)
- Chaudière : remplacement d'un bloc électrode (383,85 €)
- Ascenseur : remplacement armoire de commande (9.000 €) et remplacement des galets et contre-galets (1973,12 €)

- Fin des travaux de réparation des fissures dans les caves (2.026 €)
- Mise en conformité de l'électricité de l'installation électrique, obligation tous les 5 ans (2.548 €)
- Remplacement de la gâche électrique porte d'entrée
- Fibre Proximus
- Travaux à prévoir dans un avenir proche :
  - Révision des pentes de certaines terrasses pour écoulement vers sterfput (infiltrations actuelles). Il faut prévoir un budget de +/- 800 € par terrasse. Pour l'instant c'est principalement le 4D qui est en cause.
  - Chaudière : remplacement du deuxième bloc électrode
  - Ascenseur : mise en conformité AR, obligation légale et demande de mise à l'arrêt par l'organisme de contrôle (devis = 2.210 €)
- Panneaux photovoltaïques :  
Pour l'instant et depuis leur installation, le compteur commun tourne à l'envers lorsque les panneaux produisent car plusieurs facteurs ont retardé le placement du compteur intelligent par Sibelga. L'organisme annonce qu'ils viennent ce 16 octobre pour placer procéder à ce placement.
- Litige / Sinistre :  
Néant
- Fournisseurs – le point sur les contrats en cours
  - Durant l'exercice écoulé, le seul changement de fournisseur a été la société de nettoyage ; RN Services, devenu trop cher pour le service rendu qui ne donnait plus du tout satisfaction a reçu son renon et a été remplacé par la société XsClean pour le prix de 425 € à comparer au prix RN de 399,30€.
  - Pour rappel, le prix du gaz est toujours bloqué à 21 € jusqu'en juin 2026.
- Respect des communs et des occupants.  
Il est rappelé que lorsqu'une remarque est faite – que ce soit de la part d'un copropriétaire ou du syndic ou d'un occupant – par rapport au respect des communs, il est important de rester courtois envers cette personne ; en effet, pour rappel, le respect des communs et du règlement d'ordre intérieur est primordial pour vivre sereinement tout en gardant un immeuble parfaitement entretenu.

5° Approbation des comptes arrêtés au 30.06.2024

Les vérificateurs aux comptes, Mme Van der Linden et Mme Van Boxmer font rapport à l'assemblée et attestent que toutes les pièces comptables ont pu être examinées.

Remarques : néant

Proposition : Approbation des comptes, décharge aux vérificateurs aux comptes et au syndic « Ds'Immo » pour la période du 01.07.2023 au 30.06.2024

➤ Vote :

POUR :

694/ 694 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**



6° Rapport financier de l'année écoulée et budget

Le syndic commente son rapport (tableau annexé à la convocation)

Proposition Fonds de roulement : Augmentation du Fonds de Roulement actuel par 4 appels de 750 €

➤ Vote :

POUR : 694/ 694 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

Proposition Fonds de réserve général : Arrêt des Appels trimestriels jusqu'à la prochaine assemblée. Accord de l'assemblée pour prélever le montant de travaux exceptionnels non prévisibles après approbation des vérificateurs aux comptes pour un maximum de 10.000 €.

➤ Vote :

POUR : 694/ 694 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

7° Adaptation du ROI :

Demande d'un copropriétaire (proposition annexée à la convocation)

Proposition : acceptation de toutes les modifications proposées à l'exception des mentions ci-dessous surlignées :

Section 5 Article 9 :

- § 4/ Les volets extérieurs des locaux du rez-de-chaussée doivent être, toujours, ou complètement ouverts ou complètement fermés (pas de mi-hauteur).
- § 5/ Les tentes solaires accrochées, à l'extérieur, au-dessus des locaux du rez-de-chaussée, ainsi que leurs bandeaux en bordure, doivent être identiques, l'une et l'autre, dans leurs types, formats, longueurs, couleurs.

Section 5 Article 10 :

- § 4/ Sur les balcons à l'arrière, le § 3 est aussi d'application, mais le séchage du linge est permis, uniquement pendant le temps nécessaire à celui-ci. Il reste interdit de placer des draps ou des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou non, en façades arrières. De même, il est interdit de placer tout objet hors des balcons arrières, afin d'éviter toute chute et accidents éventuels.

➤ Vote :

POUR : 694/ 694 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

Rappel pour les baux de location : rédaction des baux en fonction de l'Acte de Base et du ROI ; obligation de fournir le ROI à tout nouvel occupant et à tous les occupants lorsque celui-ci est modifié sur décision de l'AG.

Il est aussi rappelé que chaque nouveau locataire doit être signalé au syndic.



De plus, Monsieur Pauwels demande que le propriétaire des rez adapte ses baux. Le nouveau bail du rez D reçoit l'usage la toilette du rez G, or ce local est la cave du Rez G transformée en toilettes, entretenue et fournie (papier et eau) par le Rez G. De plus, les locataires vont recevoir une quantité non négligeable de clients (activités pour enfants) qui devront aller aux toilettes et se baladeront dans les communs.

8° Conseil de Copropriété

Le conseil sortant est composé de Mrs Bendagou, Kha-Mouh et Pauwels

Proposition : Mr Pauwels

➤ Vote :

POUR : 694/ 694 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

**L'assemblée en profite pour remercier vivement Monsieur Pauwels pour son dévouement et tout le travail qu'il a accompli durant toutes ces années.**

Proposition : Mr Kha-Mouh

9° Commissaire aux comptes

Election du/des candidat/s pour le prochain exercice

Proposition : Mmes Vanderlinden et VanBoxmeer

➤ Vote :

POUR : 694/ 694 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

10° Election du Syndic

Proposition : Ds' Immo sprl, propose le renouvellement de son mandat pour l'exercice 2024-2025 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire

➤ Vote :

POUR : 694/ 694 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**

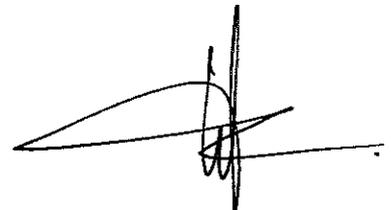
11° Fixation de la date de la tenue de l'A.G. 2025

Proposition : le mercredi 8 octobre ~~2024~~ <sup>2025</sup> à 18h30 au Tennis Domaine

➤ Vote :

POUR : 694/ 694 èmes

**La proposition est approuvée à la majorité requise**



12° Questions générales

- Il est demandé par les copropriétaires qu'un magnifique bouquet soit envoyé à Monsieur Pauwels pour le remercier pour tout ce qu'il a pu entreprendre dans la copropriété.

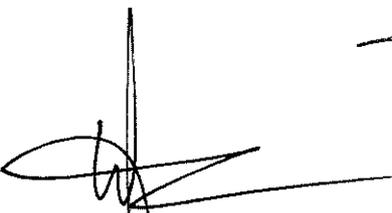
- L'assemblée demande à Mr Ndayishimiye de faire un effort au niveau sonore, de gérer mieux les enfants et leurs jeux et d'éviter un maximum leurs cris, courses, jet d'objet... éventuellement veiller à insonoriser mieux l'appartement en privatif si les enfants ne peuvent être mieux canalisés.

13° Levée de la séance et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00

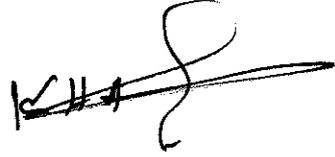
Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.

**Signatures pour ratification :**

  
W. van der Linden

  
KHA-MOUH











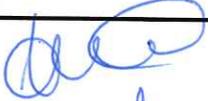






# ACP "CARAVELLE"

ASSEMBLEE GENERALE 9 octobre 2024

NOM	LOT	NBR	QT	SIGNATURE	PRESENT	REPRESENTE
ABRI EUROPE pour FLAMANT G.	7G	1	71			✓ PATAR
BENDAGOU - MESSAOUDI Saïd & Khadija	5G	1	71		✓	
BRUVERI	COM	1	34			
DURDU - WEYERS	7D	1	67		✓	
GOTTSCHALK - KRYGIER Michel- Karine	4G	1	71			✗ KRYGIER - SH
KHA-MOUH - AHNIFI	1G	1	71		✓	
MALIKIAN Silva	4D	1	67		✗	
NDAYISHIMIYE - NGONGO Medi	6D	1	67		✗	
PAUWELS André	3D-2D-2G	1	205			
SHOSHAN - KRYGIER Ehud - Joelle	6G	1	71		✗	
VAN BOXMEER Anne-Laure	3G	1	71		✗	
VAN DER LINDEN Wendy	1D	1	67		✗	
ZOUAOUI Najia	5D	1	67			
TOTAL Quotités		13	1000	694/1.000	8	2