

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 19/09/2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le 19 septembre à 18h30 heures, les copropriétaires de la Résidence «CERISIERS, venelle de la Futaie 3, 1300 WAVRE» se sont réunis en assemblée générale à la salle du rivage, rue du Rivage 10 à 1300 WAVRE.

**1. Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire, d'un scrutateur;**  
*(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)*

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Président		5426	0	0
Secrétaire		5426	0	0
Scrutateur 1		5426	0	0

**Vérification des présences, des procurations et des droits de vote; ouverture de la séance :**

Le scrutateur signe la liste des présences et procurations qui resteront ci-annexées. Les .....5..... propriétaires présents et valablement représentés sur **9** forment .....5426...../10.000èmes de la copropriété.

Le double quorum est atteint, l'assemblée régulièrement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

**2. Comptes :**

**2.1. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31/12/2023**  
*(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)*

Oui	Non	Abstentions
5426	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**2.2. Evolution des charges;**

Présentation du budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires pour l'exercice prochain (projet annexe III de la présente)

Réajustement du fonds de roulement : ce n'est pas nécessaire.

Suite à l'augmentation consécutive de la prime d'assurance, les copropriétaires souhaiteraient que le courtier fasse une petite étude de marché.

**2.3. Situation des débiteurs ; il n'y a pas de débiteurs.**

**3. Rapport du conseil de copropriété et du syndic sur les:**

**3.1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale;**

- Mise en conformité électrique (attente réception)

**3.2. Travaux décidés mais non réalisés;**

**3.3. Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4);**

*Voir annexe II DENP*

**3.4. Sinistres en cours ou clôturés;**

*Voir annexe IV*

**3.5. Dossiers litigieux et procédures en cours;**

*Voir annexe IV*

3.6. Contrats de fournitures régulières;

*Voir annexe IV*

3.7. Demande(s) ou observation(s) relatives aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale ( art 577-8 § 4 8°)

*Aucune remarque n'est parvenue au syndic.*

4 Décharges et quitus à donner;

**4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale  
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)**

Oui	Non	Abstentions
<u>5426</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**4.2. Au syndic;**

**(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)**

Oui	Non	Abstentions
<u>5426</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**4.3. Au(x) commissaire «vérificateur(s)» au(x) comptes**

**(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)**

Oui	Non	Abstentions
<u>5426</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

5. Elections statutaires:

**5.1. Conseil de copropriété**

**(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)**

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
Membre 1		5426	0	0
Membre 2		5426	0	0
Membre 3				

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**5.2. Vérificateur aux comptes;**  
**(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)**

	Candidats	Oui	Non	Abstentions
		5426	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

**5.3. Syndic;**  
**(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)**

5.3.1. Reconduction du mandat d

Oui	Non	Abstentions
5426	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

5.3.2. Mandat au conseil de copropriété.....pour signer le contrat de type FEDERIA

Oui	Non	Abstentions
5426	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

6. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision  
(vote à la majorité des 2/3 des voix présentes et représentées au moment du vote)  
6.1. Installation de la fibre optique dans l'immeuble. (proposition d'Unifiber)

Oui	Non	Abstentions
5624	0	0

**Ont voté non : 0**

**Se sont abstenus : 0**

**La proposition est approuvée**

6.2. Infiltrations / humidité dans les garages.

Le syndic ira voir sur place.

6.3. Toiture de l'immeuble – information

La toiture de l'immeuble montre des signes d'usures. Le syndic demandera des devis et les enverra aux copropriétaires. Le syndic enverra également la proposition d'un consultant/conseiller.

7. Nettoyage de l'immeuble

Le syndic affichera un avis à l'entrée.

Présence de rats

Le syndic demander au nettoyeur de placer du répulsif dans les garages.

Le syndic fera un tour de l'immeuble avec M

8. Alimentation du(es) fonds de réserve  
Proposition du conseil de copropriété et du syndic de porter l'appel trimestriel à .....1.150,00... €  
pendant 1 an – ainsi que l'adaptation du budget prévisionnel à .....24.395,09...€  
(vote à la majorité absolue des voix présentes et représentées au moment du vote)

Oui	Non	Abstentions
-----	-----	-------------

**Ont voté non :**

**Se sont abstenus :**

**La proposition est approuvée/rejetée**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 40

**Toutes remarques relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.Art. 577-9 §1)**

Wavre, le 19/09/2024

Le président de séance

Le syndic

LE SYNDIC, JACQUEMIN SYNDIC SRL.- AGREE IPI N°101194 - SIEGE SOCIAL – 15 VOIE DU TRAM – 1300 WAVRE

ANNEXES : I, II, III, IV, V

SIGNATURES DES PERSONNES ENCORE PRESENTES EN FIN DE SEANCE :

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES

Jacquemin Syndic  
 SRL JACQUEMIN SYNDIC  
 VOIE DU TRAM, 15  
 1300 WAVRE  
 TÉL. 010 43 54 54  
 info@jamimo.be  
 Num. IPI : 101194

**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
 DU 19/09/2024 À 18:30**

**FAIT LE :** 19/09/2024  
**IMMEUBLE :** 0002 - CERISIERS (0831339092)  
 VENELLE DE LA FUTAIE  
 1300 WAVRE

Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature	
		Clé	Total	Présent	Procuration
	A03, C05, P01	10000	1010		
	A07, C09, P04	10 000	1117		
	A05, C01, P02	10000	1615		
	A02, C08, P07	10 000	1188		
	A04, C06, P09	10000	1153		
I	A06, C02, P06	10 000	550		
	A08, C04, P08, P10	10000	1221		
	A09, C03, P05	10000	980		
V	A01, C07, P03	10000	1166		
<b>TOTAL QUOTITÉS</b>		10000	10000		

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 5 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 5426 parts.

## ACP CERISIERS

ASSEMBLEE GENERALE  
19/09/2024Annexe II  
(points 2.2 3.1)

Type	Libellé	2021	2022	2023	%
DC	Assurances	1.399,80	1.462,24	1.671,57	14,32
DC	Syndic	2.781,59	2.853,20	3.018,72	5,80
DC	Nettoyage	2.319,47	2.319,47	2.221,56	-4,22
DC	Produits	0,00	0,00		
DC	Sel de déneigement	0,00	0,00		
DC	Frais de maintenance	0,00	0,00		
DC	Entretien des égouts	127,20	127,20	127,20	0,00
DC	Entretien mat. Incendie	448,60	482,47	535,72	11,04
DC	Entretien jardin	2.922,64	2.966,48	3.146,99	6,08
DC	Entretien porte garage	298,74	308,07	331,79	7,70
DC	Eau	2.284,96	2.736,42	2.545,51	-6,98
DC	Electricité	369,45	381,83	330,38	-13,47
DC	Ascenseurs	2.324,60	2.700,58	2.704,52	0,15
DC	Frais administratifs	84,40	184,11	453,92	146,55
DC	Ampoules	15,79	0,00	36,30	
DC	Appels Fonds de réserve	4.000,00	5.000,00	4.500,00	-10,00
<b>Total DC</b>		<b>19.377,24</b>	<b>21.522,07</b>	<b>21.624,18</b>	
<b>Total DEP</b>				<b>0,00</b>	
DENP	Enlevement nid de guêpes			50,00	
DENP	Remplacement cylindre porte d'entrée			341,09	
DENP	Vente d'une télécommande			-75,95	
DENP	Réparation porte forcée (garage)			191,67	
DENP	Remplacement panneau inférieur porte garage			1.022,90	
DENP	Transfert en compte sinistre			-1.214,57	
DENP	PEB Parties communes			150,00	
<b>Total DENP</b>				<b>465,14</b>	
<b>Total général</b>				<b>22.089,32</b>	

## ACP CERISIERS

BUDGET 2024  
AG du 19/09/2024

Annexe III

Type	Libellé	2022	2023	2024
DC	Assurances	1.462,24	1.671,57	1766,32
DC	Syndic	2.853,20	3.018,72	3059,6
DC	Nettoyage	2.319,47	2.257,86	2221,56
DC	Produits	0,00		
DC	Sel de déneigement	0,00		
DC	Frais de maintenance	0,00		
DC	Entretien des égouts	127,20	127,20	148,4
DC	Entretien mat. Incendie	482,47	535,72	562,506
DC	Entretien jardin	2.966,48	3.146,99	3343,56
DC	Entretien porte garage	308,07	331,79	346,96
DC	Eau	2.736,42	2.545,51	2596,4202
DC	Electricité	381,83	330,38	408
DC	Ascenseurs	2.700,58	2.704,52	3196,97
DC	Frais administratifs + AG	184,11	453,92	463,00
DC	Ampoules	0,00	36,30	36,30
DC	Appels Fonds de réserve	5.000,00	4.500,00	5000
<b>Total DC</b>		<b>21.522,07</b>	<b>21.660,48</b>	<b>23.149,59</b>
DEP	Remise en conformité installation électrique + spots LED			2.429,48
DEP	Utilisation fonds de réserve			-2.429,48
DEP	Réparation roofing + cimentage cheminée + nettoyage			1.245,50
<b>Total DEP</b>				<b>1.245,50</b>
<b>Total général</b>				<b>24.395,09</b>

3.2 Travaux décidés à l'AG 2023 mais non réalisés:  
néant

3.4 Sinistres en cours ou clôturés:

*Heurt de véhicule 03/07/2023 (ZSN232005834)*

Dommmages 907,00 EUR (recours pour récupération franchi

*Vol avec effraction 13/10/2023 (2023-22717)*

Dommmages 1.959,86 €

Franchise 310,27

*Vol avec effraction 03/06/2024 (2024-02213)*

Dommmages 80% HTVA 665,60 €

Franchise 318,38 €

3.5 Dossiers litigieux et procédures en cours:  
néant

3.6 Contrats de fournitures:

	fournisseur	date début	duree	résiliation
NETTOYAGE	CLAUW	01-07-08	CDI	à négocier
JARDIN	BOUFFIOUX	01-01-06	1 an, tacite reconduction	recom. Au 31/12
ADOUCCISSEUR	CULLIGAN	15-07-03	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ASCENSEUR	KONE	01-09-01	5 ans, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
CONTRÔLE ASCENSEUR	SOCOTEC (ex-C	13-02-97	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ELECTRICITE	LUMINUS	01-01-10	1 an, tacite reconduction	recom. 1 mois avant échéance
MATERIEL INCENDIE	SICLI	28-01-00	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ENTRETIEN EGOUTS	VIDANGE EFFIC	13-12-96	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ENRETIEN PORTE GARAGE	ALL ACCESS	En attente	1 an, tacite reconduction	recom. 3 mois avant échéance
ASSURANCE	ALLIANZ	18-avr	annuel	recom. 3 mois avant échéance

<b>Produits</b>		<b>6.126,72</b>
Intérêts bancaires	76,72	
Appels de fonds	4.500,00	
Indemnité emménagement déménagement	1.550,00	

**Charges** **0,00**

**Solde** **6.126,72**

Affectation	
Report 31/12/2022	19.584,72
Résultat de l'exercice	6.126,72
<b>A reporter</b>	<b>25.711,44</b>

## ANNEXE I : RAPPORT SUR LES COMPTES

Je soussigné(e), .....  
déclare avoir procédé à la vérification de la comptabilité de la copropriété...Les  
Cerisiers.....et du bilan arrêtés au.....31/12/2023..... date de clôture de  
l'exercice et ce pour la période allant.....01/01/2023.....au .....31/12/2023.....

Toutes les pièces justificatives correspondant aux sorties de fonds m'ont été  
présentées. Elles ont fait l'objet d'une vérification minutieuse de ma part et sont  
conformes aux extraits bancaires qui m'ont été présentés.

J'ai aussi examiné les rentrées de fonds et je peux dire que les décomptes trimestriels  
des charges ont été réglés tout à fait normalement par la majorité des copropriétaires.  
Néanmoins, plusieurs propriétaires sont en retard de paiement et les actions suivantes  
ont été prises par le syndic :

Nom	Montant dû au ...../...../.....	Action posée par le syndic*

En conclusion, mes vérifications permettent de dire que la comptabilité de l'immeuble  
est tenue correctement.

Signature :

.....Date : 22/9/24

\* remise du dossier à l'avocat, envoi de rappels/ mise en demeure, mise en place d'un plan d'échelonnement pour apurer la dette.